

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Stupave
dňa 25.04.2024

Návrh

**ukončenie Nájomnej zmluvy a nájom pozemku pod stavbou garáže reg. „C“ KN
parc. č. 292/38 k. ú. Stupava na Vajanského ulici, ako prípad hodný osobitného
zreteľa, žiadateľovi p. Mgr. Daniele Jurkovičovej**

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 – Mgr. Daniela Jurkovičová
4. Zmluvu o nájme pozemku v znení
Dodatkov 1-5 zo dňa 13.11.1974
5. Uznesenie MsZ č. 25/2024 zo dňa
15.02.2024
6. Snímku z katastrálnej mapy
7. Listy vlastníctva
8. Fotodokumentáciu

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

ukončenie Nájomnej zmluvy, uzavretej dňa 13.11.1974 s právnym predchodcom súčasného nájomcu Mgr. Danielou Jurkovičovou, v znení Dodatkov č. 1 až 5, predmetom ktorej bolo prenechanie pozemku reg. „C“ KN parc.č. 292/38 v k.ú. Stupava o výmere 18 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 4551 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. 292/38 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. 4551, 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. 4551, a to

- pozemku reg. „C“ KN parc. č. 292/38 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. 4551, a to

- pozemku reg. „C“ KN parc. č. 292/38 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 Mgr. Daniele Jurkovičovej

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. 7483, popis stavby: garáž, postavennej na parcele č. 292/38, a evidovanej na LV č. 266 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 zastavaného 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 nájomcom podpísaná do 180 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve v Stupave. V prípade, Zmluva o nájme pozemku nebude nájomcom 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 zaväzuje 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:

Mgr. Daniela Jurkovičová.

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

| Parcelné č. | druh pozemku | celková výmera | predmet nájmu |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| C-KN 292/38 | zastavaná plocha a nádvorie | 18 m ² | 18 m ² |
| <ul style="list-style-type: none">- vo vlastníctve mesta Stupava,- zapísaný na LV č. 4551 k.ú. Stupava. | | | |

SKUTKOVÝ STAV:

Mesto dňa 13.11.1974 uzatvorilo Nájomnú zmluvu s Emilom Havlíčkom, predmetom ktorej bol pozemok v súčasnosti identifikovaný ako parcela reg. „C“ KN č. 292/38 kú. Stupava o výmere 18 m², pôvodne na pestovanie kultúr. Dodatkami k tejto zmluve sa zmenil účel nájmu na užívanie stavby garáže na tomto pozemku postavenej, a zmenili sa aj ďalšie náležitosti nájomnej zmluvy.

V dôsledku úmrtia pôvodného nájomcu sa na základe Uznesenia 12D 261/2020, Dnot 171/2021 vlastníkom garáže so súp.č. 7483 stala Mária Havlíčková, a na základe Uznesenia 9D 113/2023, D not 341/2023 sa vlastníkom tejto garáže stala Daniela Jurkovičová, na ktorú zároveň prešli práva a povinnosti vyplývajúce z pôvodnej Nájomnej zmluvy v znení dodatkov. Z dôvodu, že pôvodná Nájomná zmluva je z roku 1974, a ani v zmysle jej dodatkov nerieši nájomný vzťah ako celok, je potrebné pristúpiť k ukončeniu pôvodnej zmluvy a k uzavretiu novej nájomnej zmluvy.

Mgr. Daniela Jurkovičová tiež podala žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy na pozemok pod garážou.

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 schváliť materiál v predloženom znení.

Nájom pozemku navrhujeme MsZ schváliť 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. 7483 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 292/38 k. ú. Stupava

F16 - Verejná zeleň, parky a cintoríny

Hlavné funkčné využitie:

Plochy verejnej zelene a obecných parkov s prevažne vzrastlou a oddychovo-rekreačnou zeleňou, vrátane doplnkových stavieb kultúry, osvetu, prevádzkové objekty kaviarenských zariadení, ihriská, promenáda. Plocha cintorínov a urnových hájov, vrátane drobných stavieb prislúchajúceho pietneho a prevádzkového charakteru.

Doplnkové funkčné využitie: Drobné zariadenia občianskej vybavenosti - novinové stánky, kiosky, prístrešky MHD, verejné hygienické zariadenia a zariadenia pre údržbu, vodné plochy, detské ihriská, nenáročné športoviská. Prislúchajúca technická vybavenosť, vyhradená zeleň.

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 041.20240403.KMaLP odporúča MsZ schváliť ukončenie Nájomnej zmluvy a nájom pozemku pod stavbou garáže reg. „C“ KN parc. č. 292/38 k.

ú. Stupava na Vajanského ulici, ako prípad hodný osobitného zreteľa, žiadateľovi p. Mgr. Daniele Jurkovičovej, 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.