

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. 176/13 k. ú. Stupava na Zdravotníckej ulici, ako prípad hodný
osobitného zreteľa, žiadateľovi p. Jurajovi Blechovi 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 Sivuľková, v.r.
právnik oddelenia majetkovo-právneho
a legislatívneho

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť – Juraj Blecha s manželkou
4. Uznesenie OS MA
5. Nájomnú zmluvu v znení Dodatkov 1-5
zo dňa 23.02.2004
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. schvaľuje

ukončenie Nájomnej zmluvy, uzavretej dňa 28.01.1998, s právnym predchodcom súčasných nájomcov Daniely Blechovej, Renáty Blechovej a Ľuboša Blechu, v znení Dodatkov č. 1 až 5, predmetom ktorej bolo prenechanie pozemku reg. „C“ KN parc.č. 176/13 v k.ú. Stupava o výmere 19 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. 176/13 o výmere 19 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 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. 176/13 o výmere 19 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 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. 176/13 o výmere 19 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

žiadateľom Jurajovi Blechovi s manželkou

na dobu neurčitú, odo dňa účinnosti zmluvy

za nájomné vo výške **15,00 EUR/m²/rok/ t.j. 285,00 EUR ročne za celý predmet nájmu**

za účelom riadneho užívania stavby bez súp.č., popis stavby: garáž, postavená na parcele č. 176/13, a evidovanej na LV č. 3103 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 zastavaného stavbou vo vlastníctve žiadateľov podľa § 34 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava.

S podmienkami:

1. Zmluva o nájme pozemku bude nájomcami podpísaná do 180 dní 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 zaviažu prenajímateľovi uhrádzať nájomné raz ročne vopred, vždy do 31.03. príslušného kalendárneho roka.
3. Alikvotnú časť nájomného 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 Stupava spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

ŽIADATEĽ:

Juraj Blecha s manželkou.

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Parcelné č.	druh pozemku	celková výmera	predmet nájmu
C-KN 176/13	zastavaná plocha a nádvorie	19 m ²	19 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. 176/13 v k.ú. Stupava, zastavaná stavbou vo vlastníctve žiadateľov.

Dôvod a účel žiadosti

Žiadatelia dňa 17.01.2024 doručili mestu žiadosť, v ktorej žiadajú o uzatvorenie nájomnej zmluvy na pozemok pod garážou. Žiadatelia stavbu bez súp.č. nadobudli kúpnu zmluvou, pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol právoplatne povolený dňa 05.10.2023, pod V-3506/2023.

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 19 m² je 285,00 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 Zmluvu o nájme pozemku zo dňa 28.01.1998 v znení Dodatkov č. 1 až 5 dohodou. Stavbu garáže súčasní nájomcovia (Daniela Blechová, Renáta Blechová a Ľuboš Blecha) nadobudli v dedičskom konaní po poručiťelovi Jánovi Blechovi (pôvodnom nájomcovi), vedenom na Okresnom súde Malacky pod sp.zn. 13D/169/2021, pričom manželka Daniela Blechová takto (aj v rámci vyporiadania BSM) nadobudla podiel 4/6 a deti Renáta Blechová a Ľuboš Blecha nadobudli podiel na garáži každý o veľkosti 1/6.

V rovnakom podiele prešli na dedičov aj práva a povinnosti z Nájomnej zmluvy zo dňa 28.01.1998. Vlastníci stavby v roku 2023 kúpnu zmluvou previedli vlastníctvo k stavbe garáže postavenej na pozemku, ktorý je predmetom nájmu, na žiadateľov. Z tohto dôvodu navrhujeme ukončiť nájomnú zmluvu so súčasnými nájomcami, s právnymi nástupcami nájomcu, s ktorým malo mesto Stupava uzatvorenú nájomnú zmluvu na pozemok pod garážou.

V ďalšom navrhujeme MsZ schváliť nájom pozemkov v zmysle predloženého materiálu, z dôvodu hodného osobitného zreteľa konkrétnym záujmom - žiadateľom.

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 tabulu 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 bez súp.č. 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/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 176/13 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 podstanovanou 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 042.20240403.KMaLP odporúča MsZ schváliť ukončenie Nájomnej zmluvy a nájom pozemku pod stavbou garáže reg. „C“ KN parc. č. 176/13 k. ú. Stupava na Zdravotníckej ulici, ako prípad hodný osobitného zreteľa, žiadateľovi p. Jurajovi Blechovi 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.