

## **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. 1939/15 k. ú. Mást na Železničnej ulici, ako prípad hodný osobitného  
zreteľa, žiadateľovi p. Tiborovi Mozovi**

---

**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 – Tibor Moza
4. Uznesenie OS MA, Kúpnu zmluvu
5. Nájomnú zmluvu zo dňa 11.04.2012
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 11.04.2012 s právnym predchodcom súčasného nájomcu Tiborom Mozom, predmetom ktorej bolo prenechanie pozemku reg. „C“ KN parc.č. 1939/15 v k.ú. Mást o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 2783 v k.ú. Mást, do dočasného užívania na dobu neurčitú, **dohodou**.

## B. vyhlasuje

**dočasnú prebytočnosť nehnuteľného majetku** mesta Stupava, a to pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1939/15 o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k.ú.: Mást, 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.: Mást, obec: STUPAVA, okres: Malacky, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, na LV č. 2783, a to

- pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1939/15 o výmere 18 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.

## D. schvaľuje

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

- pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1939/15 o výmere 18 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

žiadateľovi Tiborovi Mozovi

na dobu neurčitú, odo dňa účinnosti zmluvy

za nájomné vo výške **15,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok/ t.j. 270,00 EUR ročne za celý predmet nájmu**

za účelom riadneho užívania stavby so súp.č. 7027, popis stavby: garáž, postavená na parcele č. 1939/15, a evidovanej na LV č. 4048 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. Zmluva o nájme pozemku bude nájomcom podpísaná do 180 dni od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve v Stupave. V prípade, že Zmluva o nájme pozemku nebude nájomcom 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. Mást vo vlastníctve mesta Stupava spôsobom z dôvodu osobitného zreteľa.

## ŽIADATEĽ:

Tibor Moza.

## ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Parcelné č.	druh pozemku	celková výmera	predmet nájmu
C-KN 1939/15	zastavaná plocha a nádvorie	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"><li>- vo vlastníctve mesta Stupava,</li><li>- zapísaný na LV č. 2783 k.ú. Mást.</li></ul>			

## SKUTKOVÝ STAV:

Mesto dňa 11.04.2012 uzatvorilo Nájomnú zmluvu s Rozáliou Mozovou, predmetom ktorej bol nájom pozemku parcely reg. „C“ KN č. 1939/15 k.ú. Mást o výmere 18 m<sup>2</sup> za účelom jeho užívania ako pozemku pod garážou so súp.č. 7027.

V dôsledku úmrtia pôvodného nájomcu sa na základe Uznesenia Okresného súdu Malacky sp.zn. 12D/489/2020-33, Dnot 295/2020 zo dňa 10.05.2021 podielovými spoluvlastníkmi garáže so súp.č. 7027 stali Milan Móza, Jarmila Matúšová, Tibor Moza a Alena Pejšová, na ktorých presli tiež práva a povinnosti z nájomnej zmluvy. Následnými kúpnyimi zmluvami sa jediným vlastníkom garáže stal Tibor Moza.

Z dôvodu, že pôvodná Nájomná zmluva je z roku 2012, pričom nerieši nájomný vzťah ako celok, je potrebné pristúpiť k ukončeniu pôvodnej zmluvy a k uzavretiu novej nájomnej zmluvy.

Tibor Moza tiež dňa 21.08.2023 podal 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/m<sup>2</sup>/rok.

Nájomné navrhujeme vo výške 15,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 15,00 EUR x 18 m<sup>2</sup> 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. 7027 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/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 1939/39 k. ú. Mást**

F2 - Bytová zástavba vo forme bytových domov

Hlavné funkčné využitie:

Ucelená časť územia, zastavaná kompaktnými formami bytovej zástavby vo forme bytových domov. Územie je vhodné pre výstavbu obecných bytov. Vylučuje sa umiestnenie rodinných domov. Podlažnosť pre jednotlivé funkčné plochy sa udáva v regulačných listoch.

Doplnkové funkčné využitie:

Verejná zeleň, ihriská, verejné priestory, príslušné technické a dopravné vybavenie. V rámci funkčnej plochy je možné ako doplnkovú funkciu umiestňovať aj zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, vstavané do objektu bývania. Umiestnený môže byť i domov dôchodcov s kapacitou do 100 miest. F2 – Bytová zástavba vo forme bytových domov.

#### **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 043.20240403.KMaLP odporúča MsZ schváliť ukončenie Nájomnej zmluvy a nájom pozemku pod stavbou garáže reg. „C“ KN parc. č. 1939/15 k. ú. Mást na Železničnej ulici, ako prípad hodný osobitného zreteľa, p. Tiborovi Mozovi, 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.**