

## **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. 1939/39 k. ú. Mást na Železničnej ulici, ako prípad hodný osobitného  
zreteľa, žiadateľovi p. Lýdii Jánošovej**

---

**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 – Lýdia Jánošová
4. Rozhodnutie OÚ MA
5. Nájomnú zmluvu v znení Dodatkov 1-6 zo dňa 26.11.2006
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 26.11.2006 s právnym predchodcom súčasných nájomcov Pavlom Jánošom, Máriou Jánošovou, Lýdiou Jánošovou a Petrom Jánošom, v znení Dodatkov č. 1 a 2, predmetom ktorej bolo prenechanie pozemku reg. „C“ KN parc.č. 1939/39 o výmere 19 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. 1939/39 o výmere 19 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. 1939/39 o výmere 19 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. 1939/39 o výmere 19 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 Lýdii Jánošovej

na dobu neurčitú, odo dňa účinnosti zmluvy

za nájomné vo výške **15,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok/ t.j. 285,00 EUR ročne za celý predmet nájmu**

za účelom riadneho užívania stavby so súp.č. 7009, popis stavby: garáž, postavenej na parcele č. 1939/39, a evidovanej na LV č. 3996 k.ú. Mást 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 novými nájomcami 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. Mást vo vlastníctve mesta Stupava spôsobom z dôvodu osobitného zreteľa.

## ŽIADATEĽ:

Lýdia Jánošová.

## ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Parcelné č.	druh pozemku	celková výmera	predmet nájmu
C-KN 1939/39	zastavaná plocha a nádvorie	19 m <sup>2</sup>	19 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:

### Predmet žiadosti:

Žiadosť o nájom pozemku reg. „C“ KN parc č. 1939/39 v k.ú. Mást, zastavaná stavbou vo vlastníctve žiadateľa.

### Dôvod a účel žiadosti

Žiadateľ dňa 13.12.2023 doručil mestu žiadosť, v ktorej žiada o uzatvorenie nájomnej zmluvy na pozemok pod garážou. Žiadateľ stavbu so súp.č. 7009 nadobudol kúpnu zmluvou, pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol právoplatne povolený dňa 04.12.2023, pod V-4527/2023.

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

Nájomné navrhujeme vo výške 15,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok, t.j. 15,00 EUR x 19 m<sup>2</sup> 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 schváliť materiál v predloženom znení.

Predmetný pozemok bo prenechaný do nájmu pôvodnému nájomcovi Pavlovi Jánošovi Nájomnou zmluvou zo dňa 26.11.2006 za účelom užívania stavby garáže so súp.č. 7009. Stavba bola predmetom dedenia po poručiteľovi a túto následne nadobudli dedičia Pavel Jánoš, Mária Jánošová, Lýdia Jánošová a Peter Jánoš, na ktorých súčasne prešli práva a povinnosti z Nájomnej zmluvy. Následnou Kúpnu zmluvou nadobudla stavbu garáže so

súp.č. 7009 do výlučného vlastníctva Lýdia Jánošová. Z toto dôvodu navrhujeme ukončiť nájomnú zmluvu s nájomcami.

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. 7009 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 038.20240403.KMaLP odporúča MsZ schváliť ukončenie Nájomnej zmluvy a nájom pozemku pod stavbou garáže reg. „C“ KN parc. č. 1939/39 k. ú. Mást na Železničnej ulici, ako prípad hodný osobitného zreteľa, žiadateľovi, p. Lýdii Jánošovej, 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.