



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - RAČA

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava - Rača
dňa 10.02.2015

10

Návrh

na prenájom pozemku registra „C“, par. č. 17374/4, k.ú. Rača o výmere 18 m²
a pozemku registra „C“, par. č. 17374/112, k.ú. Rača o celkovej výmere 400 m² v podiele
1/24 p. Petrovi Morvaymu ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9
písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Predkladateľ :

Mgr. Peter Pilinský
starosta

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia MZ MČ Bratislava - Rača
2. Dôvodová správa
3. Situácia
4. Stanoviská stálych komisií

Zodpovedný :

Mgr. Ivana Luptáková Urbanová
vedúca kancelárie starostu

Spracovateľ :

Mgr. Ivana Luptáková Urbanová
vedúca kancelárie starostu

1.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava – Rača po prerokovaní materiálu

schvaľuje

prenájom pozemku registra „C“, par. č. 17374/4, k.ú. Rača o výmere 18 m² a pozemku registra „C“, par. č. 17374/112, k.ú. Rača o celkovej výmere 400 m² v podiele 1/24 p. Petrovi Morvaymu, Kadnárova 50, 831 51 Bratislava na dobu neurčitú ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vo výške celkového nájomného 271,43,-€/za celý predmet nájmu a rok.

2. Dôvodová správa

Podľa LV č. 2812 sa p. Peter Morvay, Kadnárova 50, Bratislava stal na základe kúpnej zmluvy zo dňa 30.07.2013 vlastníkom stavby – garáže so súp. č. 1559 nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“, par. č. 17374/4, k.ú. Rača. Predmetný pozemok ako aj pozemok registra „C“, par. č. 17374/112, k.ú. Rača s prístupovou komunikáciou nie je vo vlastníctve p. Morvaya. Vlastníkom uvedených pozemkov (pri pozemku par. č. 17374/112, k.ú. Rača určitého podielu) je Hlavné mesto SR Bratislava. Správcom predmetných nehnuteľností je na základe zverovacieho protokolu č. 64/1991 zo dňa 01.10.1991 mestská časť Bratislava – Rača, s ktorou dosiaľ nemá p. Morvay uzavretú zmluvu o nájme predmetných nehnuteľností napriek tomu, že užíva tieto pozemky bez právneho titulu.

Z uvedeného dôvodu bol p. Morvay listom č. 11987/407/2014/ST-K-LU zo dňa 07.08.2014 vyzvaný na dodatočné vysporiadanie vzťahu k užívaným pozemkom bez právneho titulu a to formou uzavretia zmluvy o nájme nehnuteľností.

P. Morvay bol upozornený na skutočnosť, že prenájom dotknutých pozemkov podlieha schváleniu Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Rača, až po prijatí platného uznesenia je možné uzavrieť nájomnú zmluvu. Avšak materiál na rokovanie v tejto veci je možné predložiť až po doručení jeho žiadosti o prenájom pozemkov.

Zároveň bol p. Morvay vyzvaný na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie vyššie uvedených pozemkov so začiatkom užívania od 01.08.2013 s tým, že koniec doby užívania bude závisieť od dátumu začatia doby nájmu v nájomnej zmluve a vydanie bezdôvodného obohatenia bude upravené v nájomnej zmluve v rámci osobitného ustanovenia upravujúceho úhradu za užívanie predmetu nájmu bez platne uzavretej nájomnej zmluvy za obdobie od 01.08.2013 do vzniku doby nájmu.

P. Morvay bol tiež upozornený, že ak v dohľadnej dobe nedôjde k dohode na uzavretí nájomnej zmluvy, mestská časť Bratislava – Rača si svoje nároky bude uplatňovať na súde.

P. Morvay na uvedenú výzvu v určenej lehote, t.j. do konca septembra 2014 nezareagoval, napriek tomu, že ju osobne prevzal dňa 25.08.2014.

Na základe tejto skutočnosti mu bola zaslaná nová výzva spolu s upozornením na súdne vymáhanie nároku, a to listom č. 16456/407/2014/ST-K-LU zo dňa 03.11.2014, ktorú p. Morvay prevzal osobne dňa 24.11.2014.

Dňa 08.12.2014 sa p. Morvay osobne dostavil na miestny úrad za účelom doriešenia predmetnej záležitosti. Okrem doručenia samotnej žiadosti o prenájom dotknutých pozemkov, vykonal aj úhradu za ich užívanie bez platne uzavretej nájomnej zmluvy za obdobie od 01.08.2013 do 31.12.2014, a to v sume 384,55 eur zahrňujúcej:

- a) vydanie bezdôvodného obohatenia za rok 2014 v sume 271,45 eur,
- b) vydanie bezdôvodného obohatenia za obdobie od 01.08.2013 do 31.12.2013 v sume 113,10 eur (pomerná časť z ročného nájomného);

suma zodpovedá sume nájomného uhrádzaného predchádzajúcim nájomcom – vlastníkom garáže, v roku 2013, navýšeného o infláciu.

Touto úhradou p. Morvay má voči mestskej časti vyrovnané všetky záväzky za užívanie dotknutých pozemkov do konca roku 2014.

Za účelom právneho doriešenia užívania pozemku registra „C“, par. č. 17374/4, k.ú. Rača o výmere 18 m² a pozemku registra „C“, par. č. 17374/112, k.ú. Rača vo výmere 400 m² v podiele 1/24 za účelom garážovania motorového vozidla a prístupu ku garáži na dobu neurčitú v prospech p. Petra Morvaya, ktorý doručil na mestskú časť žiadosť o nájom dotknutých pozemkov, sa navrhuje uzavretie zmluvy o nájme s účinnosťou od 01.03.2015 s tým, že p. Morvay ako nájomca by bol zmluve zaviazaný uhradiť bezdôvodné užívanie dotknutých pozemkov za obdobie od 01.01.2015 do 28.02.2015 vo výške navrhovaného nájomného.

Navrhované nájomné:

- za pozemok pod garážou 9,32 €/m²/rok (ročné nájomné 167,76 euro),
- podiel na pozemku s prístupovou komunikáciou = 6,22 €/m²/rok (ročné nájomné 103,67 euro).

SPOLU ročné nájomné = 271,43 euro – úhrada vždy do konca januára za príslušný kalendárny rok s tým, že za rok 2015 by úhrada musela byť vykonaná do konca apríla 2015 (vrátane sumy za užívanie pozemkov pred účinnosťou nájomnej zmluvy).

Zmluva o nájme nehnuteľností bude obsahovať dohodu zmluvných strán, že mestská časť ako prenajímateľ bude oprávnená jednostranným právnym úkonom zvýšiť výšku nájomného v závislosti od priemerného medziročného rastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.

Podľa § 9a od. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:

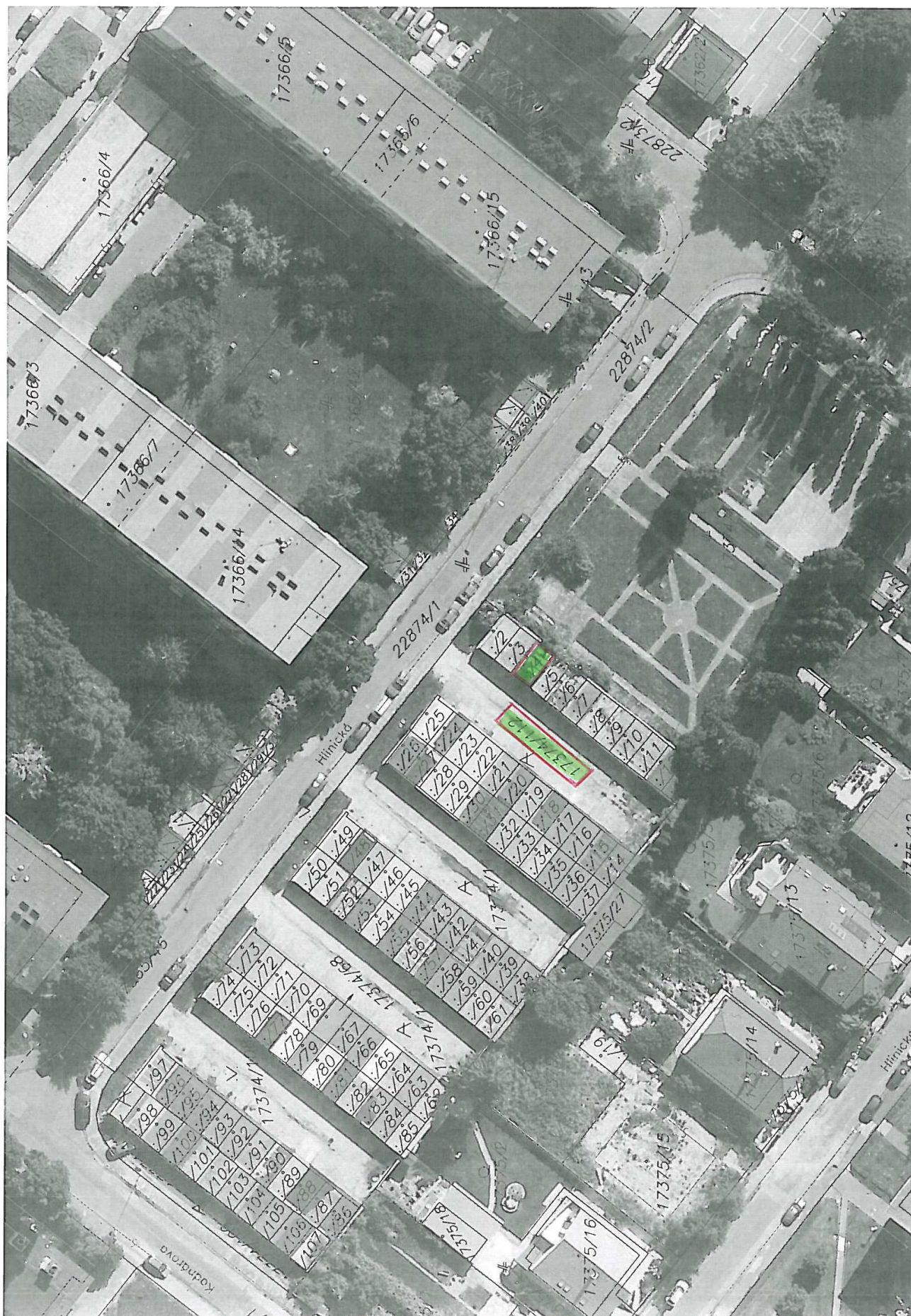
„(9) Ak tento alebo osobitný predpis^{22g)} neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem

- c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecne zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.“.

Podľa čl. 7 ods. 12 písm. b) smernice č. 5/2009 o zásadách hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava – Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Rača „Nájmy pozemkov – prípady nájmu pozemkov hodné osobitného zreteľa sú najmä: b) nájom pozemkov pod stavbou vo vlastníctve nájomcu.“.

Komisia finančná a majetková v tejto veci prijala platné stanovisko 1/3/2015, ktorým odporučila MZ schváliť prenájom pozemkov.

Mestská časť má samozrejme záujem aj o majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov zastavaných stavbami vo vlastníctve iných osôb. Najvhodnejším riešením je ich odkúpenie vlastníckmi stavby, čím dôjde k zjednoteniu vlastníctva stavby a ako aj zastavaného pozemku. Kúpna cena je stanovovaná znaleckým posudkom, ktorý dáva mestská časť vypracovávať až po tom, čo vlastníci stavieb prejavia záujem o odkúpenie zastavaných pozemkov. Predaj pozemkov zverených do správy mestskej časti podlieha schváleniu Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Rača. Materiál na rokovanie v tejto veci je možné predložiť až po doručení žiadosti o odkúpenie dotknutých pozemkov. O tejto možnosti bol p. Morvay vyrozumený. Členovia komisie finančnej a majetkovej odporúčili vstúpiť s p. Morvayom do rokovaní o odkúpení pozemku pod jeho garážou.





4. Stanoviská stálych komisií

materiál: Návrh na prenájom pozemkov registra „C“, parc. č. 17374/4 a č. 17374/112, k.ú. Rača (Peter Morvay)

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia mandátová			
Komisia finančná a majetková	Komisia finančná a majetková odporúča schváliť prenájom pozemku registra „C“, par. č. 17374/4, k.ú. Rača o výmere 18 m ² a pozemku registra „C“, par. č. 17374/112, k.ú. Rača o celkovej výmere 400 m ² v podiele 1/24 p. Petrovi Morvaymu, Kadnárova 50, 831 51 Bratislava ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vo výške celkového nájomného 271,43,-€/za celý predmet nájmu a rok.	A	
Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva			
Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy			
Komisia sociálna a bytová			