

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
Dátum 08.03.2022

Návrh na schválenie prípadu osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu pozemku - parc. č. 7208/1 o výmere 94 m² zastavanej plochy a nádvoría nachádzajúcom sa v k.ú. Vinohrady a to doterajšiemu nájomcovi Mgr. Mária Cupáková

Materiál obsahuje:

Predkladateľ:
Ing. Ignác Olexík, PhD.
prednosta

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. LV č. 3673
5. LV č. 7237
6. Nájomná zmluva č. 311/2016
7. Stanoviska komisií

Zodpovedný:
JUDr. Rastislav Velček
vedúci oddelenia právneho,
podnikateľských činnosti, evidencie
súpisných čísel a správy pozemkov

Spracovateľ:
Mgr. Ivana Švigárová
oddelenie právne,
podnikateľských činnosti, evidencie
súpisných čísel a správy pozemkov

Na rokovanie prizvať:
Zodpovedného

N Á V R H U Z N E S E N I A:

alternatíva 1:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

s c h v a ľ u j e

; nájom pozemku – parcely registra „C“ č. 7208/1 o výmere 94 m² zastavanej plochy a nádvorí nachádzajúcom sa na ul. Jaskový rad v k. ú. Vinohrady v Bratislave evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 3673 (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo ako „pozemok“) v správe Mestskej časti Bratislava- Nové Mesto

; nájomcovi Mgr. Mária Cupáková, trvale bytom: Jaskový rad 201/A, 831 01 Bratislava, dátum narodenia: 01.11.1951 (ďalej v texte ako „nájomca“)

; za nájomné vo výške 4 € m²/rok, t.j. celkom vo výške 376 EUR.

; za účelom umiestnenia stavby súp. č. 3525 evidovanej Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 7237 vo vlastníctve nájomcu

; na dobu určitú 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy

; ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodov, že:

- nájomca je vlastníkom stavby súp. č. 3525 postavenej na pozemku parc. č. 7208/1, ktorú nadobudol do vlastníctva na základe kúpnej zmluvy dňa 15.04.2015 od predchádzajúceho vlastníka, ktorý mal pozemok dlhodobo v nájme a ktorú neužíva na komerčné účely ale na vlastné bývanie
- nájomca je v nepriaznivej sociálnej situácii, keďže je dôchodkyňou s nízkym príjmom

; za nasledovných podmienok:

1. Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote 60 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak nájomná zmluva nebude nájomcami v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stráca platnosť.
2. Nájomca je povinný uhradiť bezdôvodné obohatenie za užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy od 16.10.2021 až do nadobudnutia účinnosti novej nájomnej zmluvy
 - s pripomienkami
 - bez pripomienok

alternatíva 2:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

s c h v a ľ u j e

; nájom pozemku – parcely registra „C“ č. 7208/1 o výmere 94 m² zastavanej plochy a nádvorí nachádzajúcom sa na ul. Jaskový rad v k. ú. Vinohrady v Bratislave evidovanom Okresným

úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 3673 (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo ako „pozemok“) v správe Mestskej časti Bratislava- Nové Mesto

; nájomcovi Mgr. Mária Cupáková, trvale bytom: Jaskový rad 201/A, 831 01 Bratislava, dátum narodenia: 01.11.1951 (ďalej v texte ako „nájomca“)

; za nájomné vo výške 8 € m²/rok, t.j. celkom vo výške 752 EUR.

; za účelom umiestnenia stavby súp. č. 3525 evidovanej Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 7237 vo vlastníctve nájomcu

; na dobu určitú 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy

; ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodov, že:

- nájomca je vlastníkom stavby súp. č. 3525 postavenej na pozemku parc. č. 7208/1, ktorú nadobudol do vlastníctva na základe kúpnej zmluvy dňa 15.04.2015 od predchádzajúceho vlastníka, ktorý mal pozemok dlhodobo v nájme a ktorú neužíva na komerčné účely ale na vlastné bývanie
- nájomca je v nepriaznivej sociálnej situácii, keďže je dôchodkyňou s nízkym príjmom

; za nasledovných podmienok:

3. Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote 60 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak nájomná zmluva nebude nájomcami v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stráca platnosť.
4. Nájomca je povinný uhradiť bezdôvodné obohatenie za užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy od 16.10.2021 až do nadobudnutia účinnosti novej nájomnej zmluvy
 - s pripomienkami
 - bez pripomienok

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Dňa 03.02.2022 doručila žiadateľka žiadosť o predĺženie nájmu pozemku parc. č. 7208/1 na dobu ďalších 5 rokov, ktorý má prenajatý za účelom umiestnenia stavby súp. č. 3525 na ul. Jaskový rad 201/A v Bratislave, v k.ú. Vinohrady v jej vlastníctve a to na základe nájomnej zmluvy č. 311/2016.

Žiadateľka je vlastníčkou stavby so súp. č. 3525, ktorú nadobudla do vlastníctva na základe kúpnej zmluvy dňa 15.04.2015 od predchádzajúceho vlastníka, pričom túto nehnuteľnosť užíva na bývanie. Žiadateľka má zároveň tiež uzatvorenú nájomnú zmluvu č. 47/2016, na základe ktorej má v nájme na dobu neurčitú prilahlý pozemok – parc. č. 7208/2 o výmere 560 m² na záhradkárске účely za sumu v súlade so schváleným cenovým výmerom uvedeným v Zásadách prenajímania nehnuteľností v správe resp. vlastníctve MČ BANM vo výške 2,-€/m² /ročne.

Uzavretie nájomnej zmluvy č. 311/2016 bolo schválené uznesením MČ BANM dňa 13.09.2016 č. 14/14 z dôvodov osobitného zreteľa, t.j. že žiadateľka je vlastníčkou stavby postavenej na pozemku parc. č. 7208/1, ktorú užíva na bývanie a že je dôchodkyňou s nízkym príjmom

starajúcou sa o nezaopatrené dieťa, pričom nájomné bolo určené vo výške 740,25 € ročne vychádzajúc z výšky nájomného 926,26 €, ktoré uhrádzal predchádzajúci nájomca a vlastník budovy.

Na 32. zasadnutí Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto bol uznesením č. 32/20 schválený prenájom predmetného pozemku žiadateľke za cenu 8 EUR/m². Žiadateľka však nájomnú zmluvu nepodpísala v zmysle schváleného uznesenia.

Žiadateľka to odôvodňuje skutočnosťou, že v súčasnosti uvedenú nehnuteľnosť užíva na bývanie, pričom jej mesačný príjem resp. starobný dôchodok je na základe rozhodnutia Sociálnej poisťovne 490,40 € mesačne. Výška nájomného by mala zodpovedať pomeru aktuálnych trhových cien nájmu zastavených pozemkov v danej lokalite a sociálnej situácie žiadateľky.

Zároveň keďže nájomná zmluva bola platná a účinná do 15.10.2021 a najbližšie rokovanie miestneho zastupiteľstva MČ BANM sa koná dňa 08.03.2022, žiadateľka je povinná uhradiť bezdôvodné obohatenie za užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy od 16.10.2021 až do nadobudnutia účinnosti novej nájomnej zmluvy.

Návrh uznesenia sa predkladá v dvoch (2) alternatívach – v alternatíve 1, tak ako požaduje pani Cupáková, a v alternatíve 2, tak ako bol nájom schválený na 32. zasadnutí miestneho zastupiteľstva, nakoľko uznesenie je už po termíne jeho platnosti.