M e s t s k á č a s ť B r a t i s l a v a – N o v é M e s t o

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
dátum 08.02.2022

Návrh na schválenie Dodatku č. 3 k Zásadám prenajímania nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava–Nové Mesto, a ktoré sú mestskej časti Bratislava–Nové Mesto zverené do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou

Predkladateľ:
Ing. Ignác Olexík, PhD.
prednosta miestneho úradu

Mgr. Branislav Filipovič, MBA
zástupca starostu mestskej časti

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Dodatok č. 3
4. Stanoviská komisií

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

Spracovateľ:
Mgr. RNDr. Alžbeta Benedikovičová, PhD.
oddelenie právne, podnikateľských činnosti,
evidencie súpisných čísel a správy pozemkov

Na rokovanie prizvať :
Spracovateľa a zodpovedného

N Á V R H U Z N E S E N I A:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

A) s c h v á ľ u j e

Dodatok č. 3 k Zásadám prenajímania nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava–Nové Mesto, a ktoré sú mestskej časti Bratislava–Nové Mesto zverené do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou zo dňa 11.09.2018 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 07.05.2019 a Dodatku č. 2 zo dňa 25.06.2019 (ďalej len „zásady“)

B) na h r á dz a sa

v § 6 bode 3, časti I. písm. g) zásad slovo „zriadenie“ za slovo „umiestnenie“;

C) d o p Í ň a s a

v § 6 bode 3, časti I. zásad nasledovné:

„ ...) cena nájomného za prenájom pozemku za účelom umiestnenia výdajných boxov (balíkomatu) vo výške 11 €/m^2/mesiac,“

D) d o p Í ň a s a

v § 6 bode 3, časti I. zásad nasledovné:

„ ...) cena nájomného za prenájom pozemku za účelom zriadenia a prevádzkovania stánku s občerstvením alebo zmrzliny vo výške 5 €/m^2/mesiac; v prípade zabezpečenia bezplatného použitia WC pre verejnosť, vo výške 0,50 €/m^2/mesiac,“

E) d o p Í ň a s a

v § 6 bode 3, časti I. zásad nasledovné:

„ ...) cena nájomného za prenájom pozemku za účelom zriadenia a prevádzkovania mobilného odberného miesta (MOM) vo výške 15 €/m^2/mesiac,“

F) d o p Í ň a s a

v § 6 bode 3, časti I. zásad nasledovné:

„ ...) cena nájomného za prenájom pozemku pre účely umiestnenia zariadenia slúžiaceho občianskej vybavenosti vo výške 15 €/m^2/rok,“

G) d o p Í ň a s a

v § 6 bode 3, časti II. zásad v bode 1) nové písmeno d), ktoré znie:
„ d) cena nájomného za umiestnenie nápojového automatu alebo umiestnenia automatu na výdaj stravy vo výške 11 €/m^2/mesiac v nebytovom priestore,“

H) d o p Í ň a s a

v § 6 bode 3, časti II. zásad za bod 7. nové body 8. a 9., ktoré znejú:

„ 8. nachádzajúce sa v administratívnej budove na Junáckej ul. č. 1 v Bratislave
   a) cena nájomného za umiestnenie nápojového automatu alebo umiestnenia automatu na výdaj stravy vo výške 11 €/m^2/mesiac v nebytovom priestore,“
9. nachádzajúce sa v iných budovách
   a) cena nájomného za umiestnenie nápojového automatu alebo umiestnenia automatu na výdaj stravy vo výške 11 €/m^2/mesiac v nebytovom priestore,“

I) p o v e r u j e

starostu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto na vydanie úplného znenia Zásad prenajímania nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava–Nové Mesto, a ktoré sú mestskej časti Bratislava–Nové Mesto zverené do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou v znení Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2, ako aj schváleného Dodatku č. 3

- s pripomienkami
- bez pripomienok

<u>D Ô V O D O V Á S P R Á V A :</u>

Návrh Dodatku č. 3 k Zásadám prenajímania nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava–Nové Mesto, a ktoré sú mestskej časti Bratislava–Nové Mesto zverené do správy hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou zo dňa 11.09.2018, uvažuje o doplnení ďalších možností nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom uvažuje aj o minimálnej cene nájmu pre každú navrhovanú možnosť.
Návrh dodatku zavádza ďalšie dôvody hodné osobitného zreteľa pri nájme pozemku vo vlastníctve, resp. správe mestskej časti a pozemku v správe základných škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti takto:

- za účelom umiestnenia výdajných boxov (balíkomatu), pričom minimálne nájomné sa stanovuje vo výške 11 €/m^2/mesiac;
- za účelom zriadenia a prevádzkovania stánku s občerstvením alebo zmrzliny, pričom minimálne nájomné sa stanovuje vo výške 5 €/m^2/mesiac; v prípade zabezpečenia bezplatného použitia WC pre verejnosť, vo výške 0,5 €/m^2/mesiac;
- za účelom zriadenia a prevádzkovania mobilného odberného miesta (MOM), pričom minimálne nájomné sa stanovuje vo výške 15 €/m^2/mesiac;
- pre účely umiestnenia zariadenia slúžiaceho občianskej vybavenosti, pričom minimálne nájomné sa stanovuje vo výške 15 €/m^2/rok.

Návrh dodatku zavádza ďalšie dôvody hodné osobitného zreteľa pri nájme nebytových priestorov nachádzajúcich sa v administratívnej budove na Hálkovej ul. č. 11 v Bratislave, na Junáckej ul. č. 1 v Bratislave a v iných budovách vo vlastníctve, alebo správe mestskej časti za účelom umiestnenia nápojového automatu alebo umiestnenia automatu na výdaj stravy, pričom minimálne nájomné sa stanovuje vo výške 11 €/m^2/mesiac.

Vyššie navrhované sumy výšky nájomného sú stanovené ako minimálne, tzn. že nemožno v prípade nájmu dojednať nájomné nižšie ako je stanovené minimálne nájomné, avšak v závislosti od konkrétneho prípadu možno nájomné dohodnúť vyššie ako je stanovené minimálne nájomné.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto vykonala porovnanie úpravy možností nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa vo vybraných mestských častiach na území hlavného mesta Bratislavy so zameraním na cenu nájmu za totožný dôvod hodný osobitného zreteľa ako sa navrhuje dodatkom č. 3 k zásadám, a zistila, že žiadna z porovnávaných mestských častí takto konkretizovaný dôvod hodný osobitného zreteľa vo svojej úprave nemá zakotvený.

Pre ilustráciu uvádzame úpravu dôvodov osobitného zreteľa v MČ Bratislava – Dúbravka:
https://www.dubravka.sk/files/documents/samosprava/zasady-hospodarenia/zasady_hospodarenia_2018.pdf

Sadzobník dostupný online tu: https://www.dubravka.sk/files/documents/samosprava/zasady-hospodarenia/sadzobnik.pdf

Podľa čl. 11 ods. 7 ZÁSAD HOSPODÁRENIA A NAKLADANIA S VLASTNÝM MAJETKOM MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - DÚBRAVKA A S MAJETKOM ZVERENÝM JEJ DO SPRÁVY HLAVNÝM MESTOM SR BRATISLAVOU

Prípady hodné osobitného zreteľa podľa bodu 5 písm. c) sa stanovujú nasledovne:

A. v školských zariadeniach a ostatných nebytových priestoroch
Za prípady hodné osobitného zreteľa sa v zmysle ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. považujú nájmy majetku mestskej časti takto:
a) nájom trhových stánkov na dobu kratšiu ako jeden rok,
b) nájom nebytových priestorov na dobu kratšiu ako jeden rok v školských objektoch určených na záujmové krúžky a športovú činnosť fyzických osôb,
c) nájom objektu KC Fontána na dobu kratšiu ako jeden rok.
Pri nájmoch nebytových priestorov telocvični a tried v školských zariadeniach sa k nájomnému pripočítajú aj náklady za energie spojené s užívaním nebytových priestorov formou technického prepočtu spotreby energií.
Pri nájmoch nebytových priestorov jedální a miestností na jednorazové účely v školských zariadeniach sa k nájomnému pripočítajú aj náklady za energie spojené s užívaním nebytových priestorov, a to paušálne.
Obvyklá výška nájomného je stanovená v sadzobníku.

B. pozemky určené na záhradkárske a rekreačné účely
Za prípady hodné osobitného zreteľa sa v zmysle ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. považujú nájmy pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely.
Podmienky nájmu:
a) žiadateľ má trvalé bydlisko spravidla na území mesta Bratislavy v čase podania žiadosti; podmienka musí byť splnená ku dňu podpisu zmluvy,
b) žiadateľ, ktorý sa preukáže vlastníctvom stavby, trvalej alebo dočasnej, ktorej neuplynula doba užívania postavenej na pozemku, má právo na prednostné uzatvorenie nájomnej zmluvy,
c) pozemky určené na záhradkárske a rekreačné účely prenechané do dočasného užívania

je nájomca povinný využívať na zmluvne dohodnutý účel podľa podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe môže nájomca len so súhlasom prenajímateľa.
Obvyklá výška nájomného je stanovená v sadzobníku.

C. Pozemky priľahlé k bytovým domom – predzáhradky
Za prípady hodné osobitného zreteľa sa v zmysle ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. považujú nájmy pozemkov priľahlých k bytovým domom - predzáhradky.
Podmienky nájmu:
a) predzáhradka sa prednostne prenecháva do užívania vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí majú priamy prístup na pozemok predzáhradky zo svojich bytov, a to výlučne za účelom starostlivosti o verejnú zeleň,
b) nájomná zmluva na predzáhradky sa uzatvára na dobu 5 rokov.
Odplatou za užívanie predzáhradiek je plnenie spočívajúce v starostlivosti o verejnú zeleň.

Pre ilustráciu uvádzame úpravu dôvodov osobitného zreteľa v MČ Bratislava – Petržalka:
https://www.petrzalka.sk/wp-content/uploads/2019/07/Z%C3%A1sady-hospod%C3%A1renia-schv%C3%A1len%C3%A9-v-MZ-25.06.2019-s-podpisom-starostu.pdf

Podľa čl. 6 ods. 16. a 17. ZÁSAD HOSPODÁRENIA A NAKLADANIA S MAJETKOM MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-PETRŽALKA A S MAJETKOM ZVERENÝM JEJ DO SPRÁVY HLAVNÝM MESTOM SR BRATISLAVOU
16. Za dôvody hodné osobitného zreteľa, o ktorých rozhoduje miestne zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov, sa pri nájmoch považujú najmä:
a) nájom pozemku zastavaného legálnou stavbou vo vlastníctve nájomcu vrátane priľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou alebo nájom pozemku zabezpečujúceho prístup k tejto stavbe, resp. objektu,
b) nájom pozemku pod jestvujúcimi informačnými navádzacími tabuľami a inými už jestvujúcimi reklamnými zariadeniami,
c) nájmy pozemkov pod letnými terasami, ak na zriadenie terasy na konkrétnom pozemku je iba jeden záujemca,
d) nájmy pozemkov tvoriacich jediný prístup k nehnuteľnosti,
e) nájom pozemku za účelom výstavby komunikácií, chodníkov alebo parkovísk, ktoré po vybudovaní zostanú aspoň z polovice verejne prístupné, a za účelom uloženia inžinierskych sietí,
f) nájom pozemku za účelom umiestnenia zariadení staveniska,
g) nájmy nebytových priestorov, ktoré sú prenajaté nájomcom na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal revitalizáciu prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom.
17. Za prípad hodný osobitného zreteľa môže byť považovaný aj iný nájom, ako je uvedený v ods. 15.tohto článku zásad, o ktorom takto rozhodne miestne zastupiteľstvo potrebnou väčšinou a bude jasne zdôvodnený jeho význam pre mestskú časť jej obyvateľov alebo iný všeobecne rešpektovaný verejný záujem.

Pre ilustráciu uvádzame úpravu dôvodov osobitného zreteľa v MČ Bratislava – Staré Mesto:
https://www.staremesto.sk/data/MediaLibrary/40/40147/Zasady_hospodarenia_2017.pdf

Podľa čl. 16 ods. 6 ZÁSAD HOSPODÁRENIA S MAJETKOM MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-STARÉ MESTO A S MAJETKOM ZVERENÝM DO SPRÁVY MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-STARÉ MESTO

Za dôvody hodné osobitného zreteľa, o ktorých rozhodne miestne zastupiteľstvo mestskej časti 3/5 väčšinou všetkých poslancov, sa pri nájmoch mestskej časti považujú najmä:
a) nájom pozemku za účelom výstavby komunikácií, chodníkov alebo parkovísk, ktoré po vybudovaní zostanú aspoň z polovice verejne prístupné,
b) nájom pozemku za účelom uloženia inžinierskych sietí,
c) nájom nebytového priestoru, ktorý je prenajatý na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal rekonštrukciu nebytového priestoru a po skončení nájmu má záujem o jeho pokračovanie,
d) nájom pozemku za účelom umiestnenia zariadenia staveniska,
e) nájom pozemku zabezpečujúceho prístupovú komunikáciu k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa f) nájom pozemku pod letnou alebo celoročnou terasou priľahlého k nebytovému priestoru prevádzkovanému žiadateľom
g) nájom pozemku za účelom dočasného umiestnenia predajného stánku počas sezónnych trhových aktivít alebo iných aktivít spojených s dočasným predajom na verejnom priestranstve.

Pre ilustráciu uvádzame úpravu dôvodov osobitného zreteľa v MČ Bratislava – Rača:
https://www.raca.sk/data/att/12502.pdf

Podľa čl. 9 ods. 7 ZÁSAD HOSPODÁRENIA S VLASTNÝM MAJETKOM MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-RAČA A S MAJETKOM ZVERENÝM DO SPRÁVY MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-RAČA

Za dôvody hodné osobitného zreteľa podľa ods. 5 písm. c) tohto článku, o ktorých rozhodne miestne zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov, sa pri nájmoch mestskej časti považujú najmä:
a) stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb,
b) časti stavieb o rozlohe menšej ako 50 m^2 ,
c) krátkodobý (časový) prenájom športových zariadení (telocvične, ihriska a pod.), prekračujúci 10 dní v rámci jedného kalendárneho mesiaca,
d) nájom pozemku zastavaného legálnou stavbou vo vlastníctve nájomcu vrátane priľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou alebo nájom pozemku zabezpečujúceho prístup k tejto stavbe resp. objektu,
e) nájom pozemku za účelom výstavby komunikácií, chodníkov alebo parkovísk, ktoré po vybudovaní zostanú aspoň z polovice verejne prístupné, a za účelom uloženia inžinierskych sietí,
f) nájom pozemku za účelom umiestnenia zariadení staveniska,
g) pozemky pod stavbami slúžiace poskytovateľom sociálnych služieb a rôznym inštitúciám, ktoré na riešení problémov v sociálnej oblasti participujú, pozemky pod stavbami školských, telovýchovných a športových zariadení,
h) zriadenie záhrad pri rodinných domoch,
i) sezónny nájom pozemkov, resp. spevnených plôch, za účelom zriadenia letných terás, trhových predajných miest, konanie výstav, a pod.),
j) nájmy nebytových priestorov, ktoré sú prenajaté nájomcom na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom.