

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

Materiál na zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Rusovce
dňa 24. 11. 2020

Prenájom pozemku registra C KN parc. č. 545/20 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1043 m², katastrálne územie Rusovce, pre nájomcu mestská časť Bratislava-Rusovce.

Predkladateľ:

PhDr. Lucia Tuleková Henčelová PhD., v. r.
starostka

Materiál obsahuje:

1. Dôvodová správa
2. Žiadosť doručená dňa 15. 06. 2020
3. List vlastníctva č. 2275, k. ú. Rusovce
4. Snímka z katastrálnej mapy
5. Návrh nájomnej zmluvy

Spracovateľ: Ing. Oľga Stuparinová
správa nehnuteľného majetku

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje:

prenájom pozemku registra C KN parc. č. 545/20 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1043 m², katastrálne územie Rusovce, ktorý je vo vlastníctve – Ing. Matúš Ferenc, Čaklovská 16750/6, 821 02 Bratislava, v podiele 1/1 k celku, pre nájomcu - Mestskú časť Bratislava-Rusovce, za cenu stanovenú dohodou, t. j. 2,00 €/m²/rok, na obdobie 10 rokov od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2031 s podmienkou spätného doplatenia schváleného nájmu za obdobie od 28. 08. 2019 do 31. 12. 2020. Ročný nájom pre pozemok vo výmere 1043 m² je vo výške 2 086 €. Doplatok nájmu za obdobie od 28. 08. 2019 do 31. 12. 2020 je v celkovej sume 2 806,10 €.

Dôvodová správa

Dňa 07. 10. 2020 doručil vlastník pozemku registra C KN parc. č. 545/20 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1043 m², katastrálne územie Rusovce žiadosť, ktorou žiada mestskú časť, ako zriaďovateľa Základnej školy s materskou školou, Vývojová 228, 851 10 Bratislava o vyplatenie nájmu za užívanie pozemku v jeho vlastníctve a to pozemku registra C KN parc. č. 545/20 vo výmere 1043 m², ktorý je súčasťou školského areálu. Cenu nájmu vo svojej žiadosti stanovil na 2 €/m²/rok s podmienkou spätného doplatenia nájmu za obdobie od 28. 08. 2019, kedy sa stal vlastníkom tohto pozemku, do 31. 12. 2020. Ročný nájom za takto stanovených cenových podmienok je vo výške 2086 € a doplatok nájmu za obdobie od 28. 08. 2019 do 31. 12. 2020 je vo výške 2806,10 €.

Pozemok registra C KN parc. č. 545/20 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1043 m², katastrálne územie Rusovce, je evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v liste vlastníctva č. 2275, pre vlastníka – Ing. Matúš Ferenc, Čaklovská 16750/6, 821 02 Bratislava v podiele 1/1 k celku od 28. 08. 2019.

Pozemok registra C KN parc. č. 545/20 je súčasťou školského dvora a nie je zastavaný žiadnou stavbou.

Pre pozemky nachádzajúce sa v školskom areáli vo vlastníctve fyzických alebo právnických osôb, miestne zastupiteľstvo schválilo uznesením č. 230 zo dňa 10. 11. 2016 výšku nájomného na 0,33 €/m²/rok, za účelom umožnenia uzatvorenia nájomných zmlúv s vlastníkmi týchto pozemkov do doby usporiadania vlastníckych vzťahov, s predpokladom zachovania súčasného využitia týchto pozemkov pre Základnú školu s materskou školou. Za takto stanovených cenových podmienok boli v minulosti prenejaté aj ďalšie dva pozemky v školskom areáli. Pri zachovaní stanovenej ceny nájmu uznesením miestneho zastupiteľstva č. 230, t. j. vo výške 0,33 €/m²/rok by bol ročný nájom za pozemok vo výmere 1043 m² vo výške 344,19 € a doplatok za obdobie od 28. 08. 2019 do 31. 12. 2020 by bol vo výške 463 €.

Vzhľadom na polohu tohto pozemku, že sa nachádza v školskom areáli a vzhľadom na potrebu využívania tohto pozemku pre verejné účely a pre potreby všetkých detí mestskej časti Bratislava-Rusovce, dovoľujeme si navrhnúť miestnemu zastupiteľstvu schváliť uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi vlastníkom, ako prenajímateľom predmetného pozemku a mestskou časťou Bratislava-Rusovce, ako nájomcom. Stanovenie výšky nájmu si dovoľujeme nechať na zvážení poslancom miestneho zastupiteľstva.

V Bratislave dňa 10. 11. 2020

Ing. Oľga Stuparinová

Ing. Matúš Ferenc,

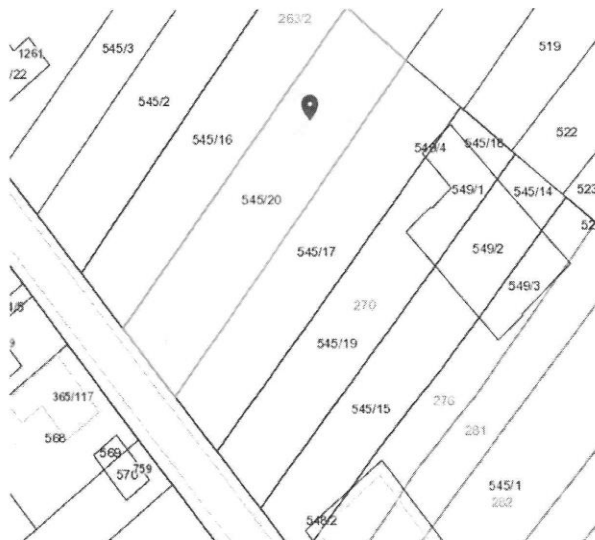
Mestská časť Bratislava - Rusovce	
Datum: 02.10.2020	7 - OKT 2020
Podacie číslo: 5686	Číslo spisu:
Prílohy / listy: 2	Vyhovuje: 2

Miestny úrad MČ Bratislava-Rusovce
Vývojová ulica č. 8
851 10 Bratislava-Rusovce

V Bratislave 7.10.2020

VEC: Žiadosť o vypracovanie návrhu nájomnej zmluvy na pozemok 545/20 v areáli ZŠ

Ako zriaďovateľa Základnej školy s materskou školou v Rusovciach Vás žiadam o vypracovanie návrhu nájomnej zmluvy na pozemok parc. č. 545/20 v celkovej výmere 1043 m², ktorý je súčasťou školského areálu.



Pozemok registra C KN parc. č. 545/20 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1043 m², katastrálne územie Rusovce, je evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v liste vlastníctva č. 2275, pre vlastníka – Ing. Matúš Ferenc, Čaklovská 16750/6, 821 02 Bratislava, v podiele 1/1 k celku. Pozemok bol nadobudnutý kúpnu zmluvou V-21922/2019 zo dňa 28.8.2019.

Do návrhu nájomnej zmluvy žiadam zapracovať nasledovné body:

1. Cena nájmu: 2,00 €/m²/rok

Zdôvodnenie:

- Obvyklá cena nájmu pre pozemky tohto charakteru sa podľa dostupných zdrojov pohybuje vo výške 2 - 6 % ročne z ceny pozemku.
- Cenu pozemku je možné kvalifikovane odhadnúť na základe znaleckého posudku vypracovaného pre pozemok parc. reg. E č. 288, ktorý sa tiež nachádza v areáli ZŠ – znalecký posudok č. 29/2020 vypracovaný Ing. Naďou Antošovou zo dňa 27.5.2020 určil cenu pozemku v areáli školy na 152,25 €/m². Pre pozemok parc. č. 545/20 to znamená celkovú hodnotu pozemku 158 796,75 €.
- Podľa staršieho znaleckého posudku č. 107/2014 vypracovaného Ing. Petrom Villantom zo dňa 13.9.2014 bola pre pozemok parc. č. 545/20 stanovená celková hodnota pozemku na 78 300,00 €.

- d. Z uvedených údajov vyplýva, že obvyklá cena prenájmu pre predmetnú parcelu sa pohybuje v intervale 3,05 - 9,14 €/m²/rok (pre odhadovanú cenu pozemku z r. 2020), resp. 1,50 - 4,50 €/m²/rok (pre cenu pozemku z r. 2014)
- e. Keďže pozemok je využívaný pre účely školy a nájom je hradený z rozpočtu mestskej časti, pre určenie výšky nájmu sme použili nižšie hodnoty v rámci uvedených intervalov. Našou snahou je dohodnúť sa so zriaďovateľom na nájomnej zmluve bez nutnosti začatia súdneho konania.
- f. V prípade neakceptovania navrhovanej ceny necháme vypracovať nový znalecký posudok pre hodnotu pozemku a pre stanovenie ceny nájmu, na základe ktorého si budeme nárokovať odplatosť vecného bremena práva užívania pozemku v súdnom konaní.

2. Dátum začiatku nájmu: 28.8.2019

Zdôvodnenie:

Pozemok je v mojom vlastníctve od uvedeného dátumu. Po celý tento čas bol a stále je využívaný ako školský areál. Podľa Občianskeho zákonníka je možné žiadať o náhradu bezdôvodného obohatenia vzniknutého užívaním pozemku na úkor vlastníka pozemku až za 3 roky spätne. Požadujem preto stanovenie začiatku nájmu na dátum nadobudnutia pozemku.

Žiadam o zaradenie tejto žiadosti do programu najbližšieho zasadnutia miestneho zastupiteľstva.
Stanovisko poslancov k tejto žiadosti prosím zaslať písomne na horeuvedenú adresu.

S pozdravom,



Ing. Matúš Ferenc

Nie je verejnou listinou v zmysle § 69 ods.1 Zák.č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam - Neslúži na právne úkony

Výpis z listu vlastníctva č. 2275

Okres: Bratislava V
Obec: Bratislava - mestská časť Rusovce
Katastrálne územie: Rusovce

Dátum vyhotovenia: 10.11.2020
Vyhotožil: spravamajetku
Verzia katastrálnych dát: 20.01.2020

A. majetková podstata - parcely registra "C"

Číslo parcely	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiestnenie	Druh ochrany	Právny vzťah
545/20	1043	Zastavané plochy a nádvoria	18	1	-	

Výmera spolu: 1043 Počet parciel : 1

Legenda:

Spôsob využitia

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Ferenc Matúš r. Ferenc, Ing.,

#

Spoluvlastnícky podiel účastníka:

1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-21922/2019 zo dňa 28.08.2019

Počet spoluvlastníkov: 1



Nájomná zmluva číslo

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajímateľ:

Ing. Matúš Ferenc

dátum narodenia:

bytom:

Bratislava

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Mestská časť Bratislava-Rusovce

so sídlom: Vývojová 8, 851 10 Bratislava

IČO: 00304611

zastúpená: PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD., starostka

bankové spojenie: VÚB, a. s., Bratislava

číslo účtu: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet nájmu

Predmetom nájmu je pozemok registra C KN parc. č. 545/20 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1043 m², katastrálne územie Rusovce v podiele 1/1 k celku. Vlastníctvo prenajímateľa k predmetu nájmu je evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v liste vlastníctva číslo 2275, katastrálne územie Rusovce. Pozemok sa nachádza v školskom areáli a nie je zastavaný žiadnou stavbou.

Prenájom bol schválený uznesením miestneho zastupiteľstva č. zo dňa 24. 11. 2020.

Čl. II.

Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti opísané v Čl. I tejto zmluvy za účelom využívania týchto pozemkov ako súčasť školského areálu.

Čl. III.
Cena nájmu a platobné podmienky

1. Výška nájmu sa stanovuje na základe dohody/uznesenia miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rusovce číslo 230 zo dňa 10. 11. 2016, a to 0,33 €/m²/rok, čo pri celkovej výmere prenajatých pozemkov o rozlohe 1043 m² predstavuje výšku nájomného € ročne.
2. Za obdobie od 28. 08. 2019 do 31. 12. 2020 sa nájomca zaväzuje spätne uhradiť nájomné vo výške € do 31. 12. 2020 na účet prenajímateľa ako bezdôvodné obohatenie. Čiastka je splatná v jednej splátke.
3. Od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2031 sa nájomca zaväzuje uhrádzať ročné nájomné vo výške € vždy do 31. 03. príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa.

Za deň úhrady sa považuje deň pripísania stanoveného nájomného na bankový účet prenajímateľa.

Čl. IV .
Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 10 kalendárnych rokov so začiatkom 01. 01. 2021 do 31. 12. 2031.
2. Predmetný nájomný vzťah sa skončí uplynutím doby nájmu, dohodou alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán, danou z dôvodov uvedených v ďalších bodoch tohto článku.
3. Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím doby uvedenej v bode 1 tohto článku písomnou výpoveďou s 1 ročnou výpovednou lehotou iba ak:
 - a) nájomca užíval predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako 60 dní mešká s platením nájomného.
4. Nájomca môže ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1 tohto článku písomnou výpoveďou s 1 ročnou výpovednou lehotou iba ak:
 - a) bude predmetná základná škola premiestnená alebo vyradená zo siete základných škôl,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenie nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo znemožňuje jeho užívanie na dohodnutý účel.
5. Výpovedná lehota začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Ak si dotknutá zmluvná strana nevyzdvihne písomnosť počas uloženia zásielky na pošte, písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky správnomu orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
6. Túto zmluvu je možné ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.

7. V prípade výpovede zmluvy, alebo skončením nájmu dohodou, alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia sa nájomca zaväzuje vyrovnať svoje finančné pohľadávky v alikvotnej výške do dňa ukončenia nájmu a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že pri ukončení nájmu bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný najneskôr v deň ukončenia nájmu.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca, resp. žiaci a iné oprávnené fyzické osoby sú oprávnené užívať predmet nájmu na činnosť súvisiacu so stavbou, vstupom a prevádzkovaním základnej školy a súvisiacich stavieb a vonkajších úprav v rozsahu zákona č. 245/2008 Z. z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, napr. na vyučovací proces vrátane prestávok, na mimoškolskú činnosť, šport a pod.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený na predmete nájmu budovať vonkajšie úpravy a stavby slúžiace na vyučovací proces, a to len so súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný platiť včas nájomné a plniť všetky ostatné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením a starať sa oň s primeranou starostlivosťou a hospodárnosťou.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretích osôb bez súhlasu prenajímateľa s výnimkou mimoškolskej činnosti pre žiakov školy a obdobnej činnosti.
7. Prenajímateľ rešpektuje súčasný stav prenajímanej nehnuteľnosti a súhlasí s ním.

Čl. VI.
Záverečné ustanovenia

1. Ustanovenia tejto zmluvy môžu byť menené iba dodatkami k tejto zmluve vyhotovenými písomnou formou, so súhlasom oboch zmluvných strán. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami
2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, 3x pre nájomcu a 1x pre prenajímateľa.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, s jej znením sa oboznámili, obsahu porozumeli a na znak súhlasu potvrdzujú svojím podpisom.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že zmluva neobsahuje nijaké ustanovenia, ktoré by mali charakter obchodného tajomstva.
6. Prenajímateľ si je vedomý toho, že zmluva bude zverejnená v zmysle príslušných právnych predpisov a že zverejnenie je podmienkou nadobudnutia účinnosti zmluvy.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

v Bratislave dňa.....

v Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Matúš Ferenc

.....
PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD.
starostka