

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **22.11.2012**

Návrh

**na stanovenie výšky úhrady za užívanie a výšky nájomného pozemku pod budovou
Jednotného majetkového fondu zväzov odborových organizácií v SR, na Kudláčkovej ulici č.
4 v Bratislave, k.ú. Dúbravka, parc. č. 2245 a príľahlého pozemku parc. č. 2246**

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Ivan Krištof, v. r.
vedúci oddelenia nájomov nehnuteľností

Spracovateľ:

Ing. Jana Ivicová, v. r.
oddelenie nájomov nehnuteľností

Peter Dudáš, v. r.
oddelenie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Kópiu z katastrálnej mapy
4. Situáciu
5. LV č. 2213
6. Výpis z registra záujmových združení právnických osôb
7. Vyjadrenie JMF zo dňa 12.07.2012 a doplnenie zo dňa 26.10.2012
8. Návrh zmluvy o nájme pozemku
9. Komisiu MsZ
10. Uznesenie MsR č. 704/2012 zo 7.11.2012

november 2012

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

I. alternatíva

výšku úhrady za užívanie a výšku nájomného pozemkov registra „C“, k. ú. Dúbravka, parc. č. 2245 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 623 m², pod stavbou so súp. č. 1850 na Kudláčkovej ulici č. 4 a príľahlého oploteného pozemku registra „C“, k. ú. Dúbravka, parc. č. 2246 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2792 m², pre vlastníka stavby Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v SR, so sídlom na Odborárskom nám. č. 3 v Bratislave, IČO 30779618, v sume :

- pre pozemok pod stavbou 3,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 623 m² predstavuje 1869,00 Eur/rok,
 - pre príľahlý pozemok 3,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 2792 m² predstavuje 8376,00 Eur/rok,
- spolu 10245,00 Eur/rok.**

Výška úhrady za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu bude v nájomnej zmluve stanovená za obdobie od 01.07.2010.

II. alternatíva

výšku úhrady za užívanie a výšku nájomného pozemkov registra „C“, k. ú. Dúbravka, parc. č. 2245 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 623 m², pod stavbou so súp. č. 1850 na Kudláčkovej ulici č. 4 a príľahlého oploteného pozemku registra „C“, k. ú. Dúbravka, parc. č. 2246 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2792 m², pre vlastníka stavby Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v SR, so sídlom na Odborárskom nám. č. 3 v Bratislave, IČO 30779618, v sume :

- pre pozemok pod stavbou 3,00 Eur/m²/rok, čo predstavuje 1869,00 Eur/rok,
- pre príľahlý pozemok : za časť vo výmere 100 m², ktorá slúži ako prístupová komunikácia k stavbe a odstavná plocha pre 7 motorových vozidiel – 1,00 Eur/m²/rok, čo predstavuje 100,00 Eur/rok a za zvyšnú časť vo výmere 2692 m² – 0,50 Eur/m²/rok, čo predstavuje 1346,00 Eur/rok,

spolu 3315,00 Eur/rok.

Výška úhrady za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu bude v nájomnej zmluve stanovená za obdobie od 01.07.2010.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

PREDMET ŽIADOSTI : Stanovenie výšky úhrady za užívanie a výšky nájomného pozemkov registra „C“ vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy parc. č. 2245, nachádzajúcich sa na Kudláčkovej ulici č. 4 v Bratislave – Dúbravke, pod stavbou so súp. č. 1850, vo vlastníctve Jednotného majetkového fondu zväzov odborových organizácií v SR a príľahlého oploteného pozemku registra „C“ k. ú. Dúbravka parc. č. 2246.

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV :

Parc. č.	LV	druh pozemku	celková výmera	výmera prenájmu	účel využitia
2245	847	zastavané plochy a nádvoría	623 m ²	623 m²	pozemok pod stavbou
2246	847	zastavané plochy a nádvoría	2792 m ²	2792 m²	pozemok príľahlý k stavbe
				spolu : 3415 m²	

UŽÍVATEĽ pozemkov : Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike, Odborárske nám. č. 3, 815 70 Bratislava 1, IČO : 30 779 618 (ďalej len „JMF“).

NAVRHOVANÁ VÝŠKA ÚHRADY ZA UŽÍVANIE / NÁJOMNÉHO

I. alternatíva :

V zmysle „Rozhodnutia č. 28/2011 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno“ :

- pre pozemok pod stavbou **v zmysle uplatnenia zrážky 80 %**, nakoľko ide o riadne zaregistrovanú záujmovú organizáciu (bod 55 – zrážky) výška nájomného predstavuje 3,00 Eur/m²/rok (z pôvodných 15 Eur/m²/rok podľa položky 16), čo pri výmere 623 m² predstavuje 1869,00 Eur/rok,
- pre príľahlý pozemok **v zmysle uplatnenia zrážky 50 %**, ako prípad hodný osobitného zreteľa (bod 59 – zrážky) výška nájomného predstavuje 3,00 Eur/m²/rok (z pôvodných 6 Eur/m²/rok podľa položky 191a), čo pri výmere 2792 m² predstavuje 8376,00 Eur/rok.

Celková výška nájomného predstavuje **spolu 10 245,00 Eur/rok.**

II. alternatíva :

Podľa návrhu užívateľa :

- pre pozemok pod stavbou 3,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 623 m² predstavuje 1869,00 Eur/rok,
- pre príľahlý pozemok : za časť vo výmere 100 m², ktorá slúži ako prístupová komunikácia k stavbe a odstavná plocha pre 7 motorových vozidiel – 1,00 Eur/m²/rok, čo predstavuje sumu 100,00 Eur/rok a za zvyšnú časť vo výmere 2692 m² – 0,50 Eur/m²/rok, čo predstavuje sumu 1346,00 Eur/rok.

Celková výška nájomného predstavuje **spolu 3315,00 Eur/rok.**

SKUTKOVÝ STAV :

Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v SR (ďalej len „JMF“) je záujmovým združením registrovaným v Registri záujmových združení vedenom na Obvodnom úrade Bratislava pod reg.č. 87/92-OVVS. Členmi JMF sú odborové zväzy, ktoré sú v zmysle zák. č. 83/1990 Zb. o združení občanov v platnom znení občianskymi združeniami s pôsobnosťou na území SR registrovanými v Registri občianskych združení vedenom na Ministerstve vnútra SR. **JMF vznikol za účelom komplexného obhospodarovania a zveľad'ovania majetku odborových zväzov.**

V rámci uvedeného je JMF vlastníkom stavby (administratívnej budovy) na Kudláčkovej ul. č. 4, so súp. č. 1850 k. ú. Dúbravka, zapísanej na LV č. 2213. Stavba je umiestnená na pozemku parc. č. 2245 s príľahlým oploteným pozemkom parc. č. 2246 v k. ú. Dúbravka, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, pričom JMF užíva tieto pozemky bez uzatvorenia zmluvného vzťahu s vlastníkom pozemkov a bez uhrádzania za užívanie.

Nakoľko JMF nereagoval na výzvu oddelenia správy nehnuteľností, týkajúcu sa odkúpenia citovaných pozemkov, bol vyzvaný k úhrade za užívanie pozemku pod stavbou a príľahlého oploteného pozemku vo výške v súlade s „Rozhodnutím č. 28/2011 primátora...“ za užívanie pozemku pod trvalou stavbou 15,00 Eur/m²/rok, za užívanie príľahlého oploteného pozemku podľa účelu využitia – zeleň 6,00 Eur/m²/rok. Vo výzve, ktorá bola JMF preukázateľne doručená sme žiadali uhradiť za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu aj za obdobie od 01.07.2010 až do uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Na výzvu hlavného mesta k úhrade za užívanie pozemkov reagoval JMF listom zo dňa 12.07.2012, v ktorom uvádza, že so stanovenými výškami úhrad nesúhlasí, nakoľko **vyčíslené platby za užívanie pozemkov sú pre ich subjekt likvidačné.** V súčasnosti v prevažnej časti stavby v ich vlastníctve je zriadená súkromná materská škola a ďalšia časť je využívaná ako kancelárie a skladové priestory (majú uzatvorenú nájomnú zmluvu so spoločnosťou Wersus s.r.o., Bratislava). Ďalej JPM poukazuje na to, že rovnakým spôsobom – bezodplatne užíval lukratívne pozemky (k.ú. Nové Mesto) vo vlastníctve štátu, pričom po uzatvorení nájomnej zmluvy bola výška nájomného schválená Ministerstvom financií SR za pozemok pod stavbou 2,50 Eur/m²/rok a za príľahlý pozemok 1,00 Euro/m²/rok (Zmluva o nájme pozemkov č. 001/SE-2009).

Jednotný majetkový fond listom zo dňa 26.10.2012 upresnil návrh výšky nájomného nasledovne :

- za pozemok pod stavbou 3,00 Eur/m²/rok,
- za príľahlý pozemok - časť vo výmere 100 m², ktorá slúži ako prístupová komunikácia k stavbe a odstavná plocha pre 7 motorových vozidiel – 1,00 Eur/m²/rok, zvyšná časť pozemku vo výmere 2692 m² – 0,50 Eur/m²/rok.

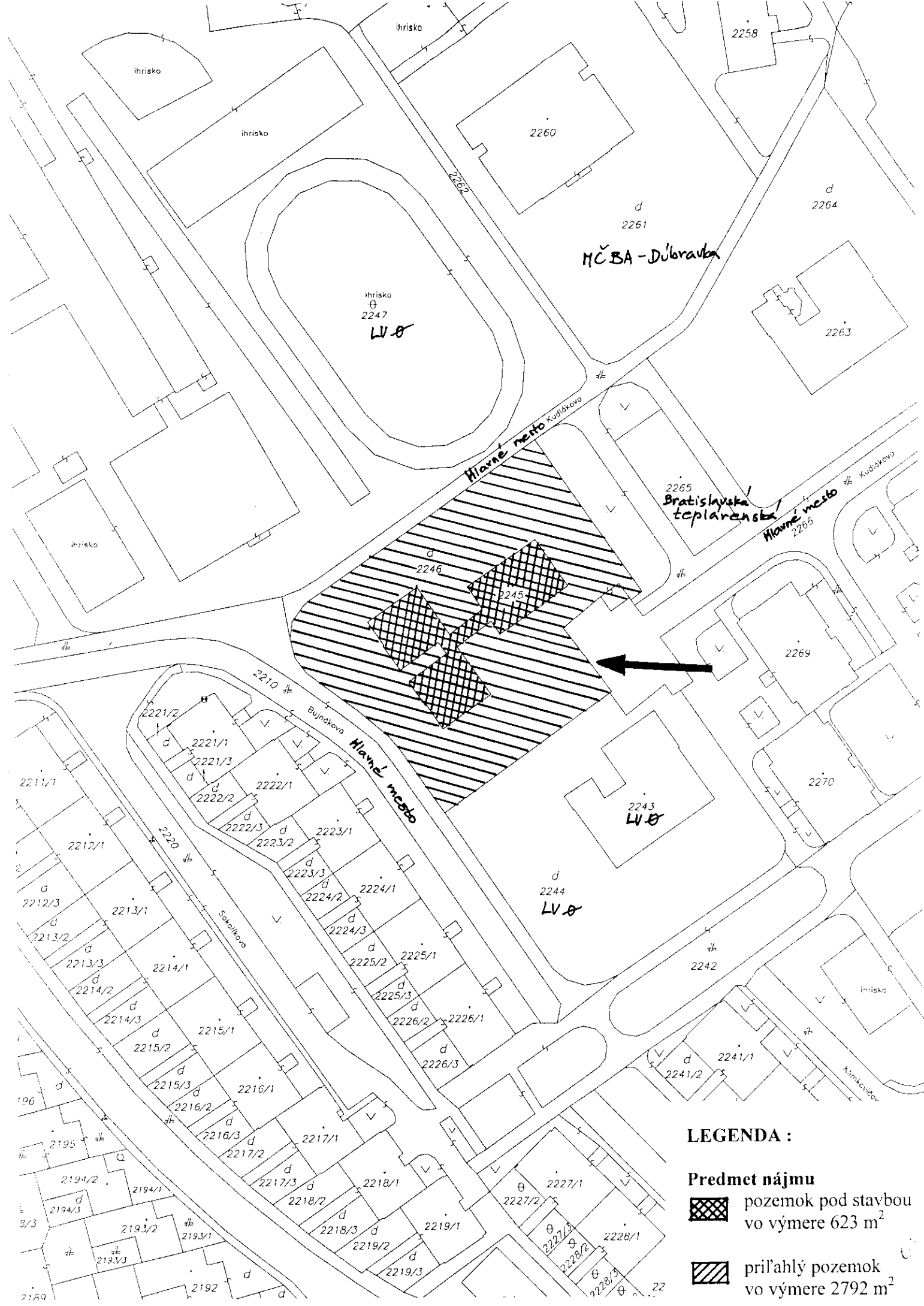
Zároveň poukazuje na to, že **výška úhrady za užívanie/nájomného za príľahlý oplotený pozemok** bola navrhnutá v uvedených výškach z toho dôvodu, že pozemok neslúži k podnikaniu a vzhľadom na umiestnenie stavby v strede pozemku, jeho geometrické umiestnenie je neúčelné, jeho údržba – okrasná zeleň – park (kosenie, hrabanie, strihanie) predstavuje pre JMF zvýšené náklady, pričom pozemok je prístupný širokej verejnosti občanov MČ Dúbravka (okrem nočných hodín). V danom prípade sa jedná o majetkoprávne vysporiadanie bývalého trvalého (bezplatného) užívania pozemku po právnom predchodcovi Slovenskej odborovej rade.

Na základe uvedeného je potrebné upozorniť na to, že v prípade vymáhania úhrady za užívanie príľahlého oploteného pozemku nie je možné jednoznačne súdu preukázať, že tento pozemok príľahlý k stavbe využíva výlučne vlastník stavby.



Po určení výšky úhrady za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu bude JMF **vyčíslená aj úhrada za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie od 01.07.2010 až do uzatvorenia nájomnej zmluvy.**

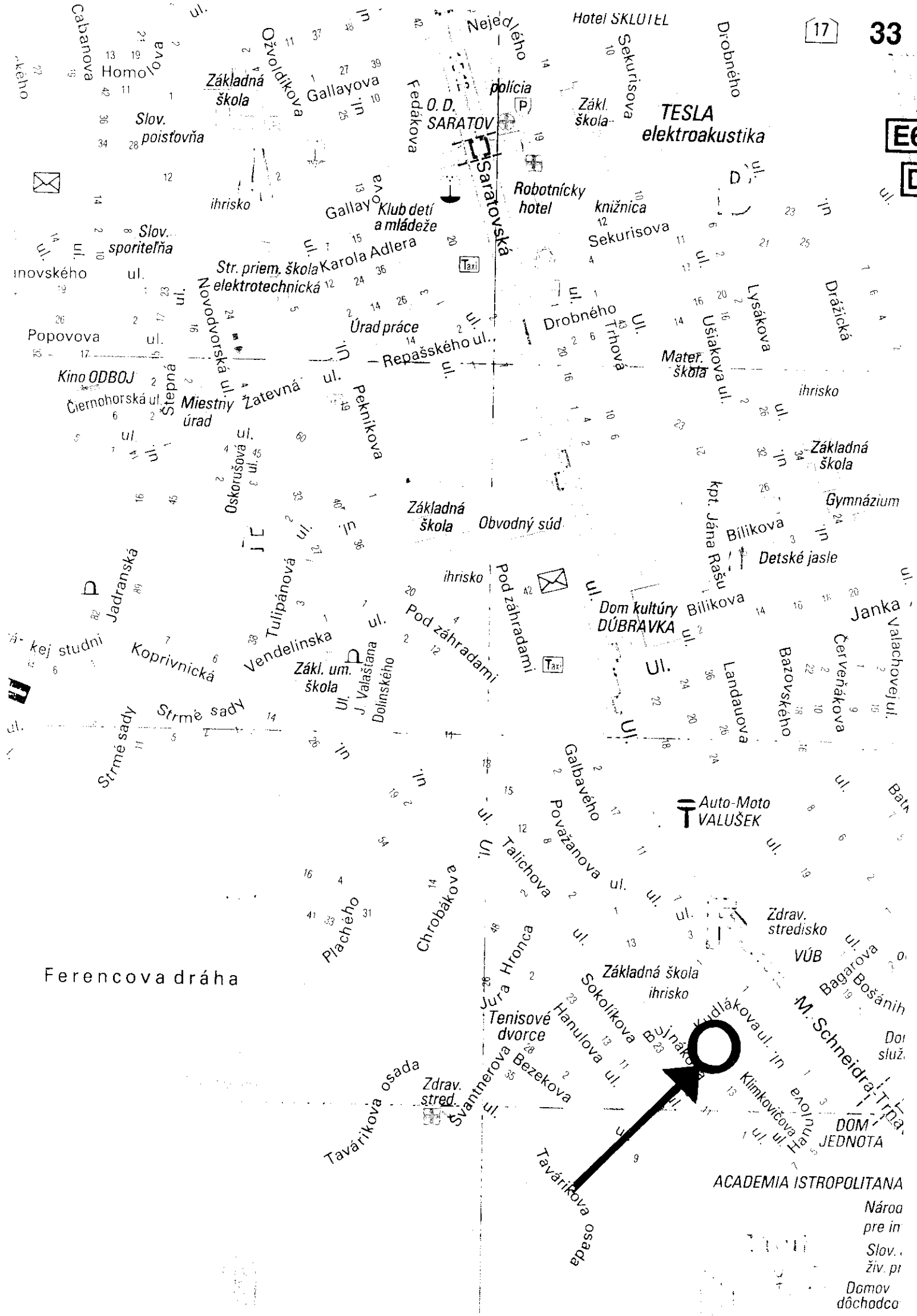
STANOVISKÁ K NÁJMU :

- Oddelenie správy nehnuteľností potvrdilo vlastníctvo Hlavného mesta SR Bratislavy pozemkov registra „C“ parc. č. 2245 a parc. č. 2246 v k. ú. Dúbravka, ktoré sú zapísané na LV č. 847. Na pozemku parc. č. 2245 je umiestnená stavba so súp. č. 1850 vo vlastníctve Jednotného majetkového fondu zväzov odborových organizácií v SR. Uvedené parcely nie sú zverené do správy mestskej časti, nebol na ne uplatnený reštitučný nárok, ani nie sú predmetom nájomnej zmluvy.



LEGENDA :

- Predmet nájmu**
-  pozemok pod stavbou vo výmere 623 m²
 -  príľahlý pozemok vo výmere 2792 m²



Ferencova dráha

ACADEMIA ISTROPOLITANA
 Národ pre in
 Slov. živ. pr
 Domov dôchodca

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV
 Obec : 529 389 BA-m.č. DÚBRAVKA
 Katastrálne územie: 806 099 Dúbravka

Údaje aktuálne k : 04.10.2011
 Dátum vyhotovenia: 21.10.2011
 Čas vyhotovenia : 10:38:08

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2213 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape nevyžiadané

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
1850	2245	20	ADMIN. BUDOVA		1

Iné údaje:

Parcela 2245 pod stavbou je evidovaná na LV č. 847.

Legenda:

Kód druhu stavby

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavané na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNEŇÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné príezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Časťník právneho vzťahu: Vlastník

1 Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike,
 Odborárske námestie 3, Bratislava, PSČ 815 70, SR
 IČO: 30779618
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: PARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje

Bez zápisu.

OBVODNÝ ÚRAD BRATISLAVA
ODBOR VŠEOBECNEJ VNÚTORNEJ SPRÁVY
Staromestská 6, 814 40 Bratislava

V Ý P I S

**z registra záujmových združení právnických osôb
vedeného Obvodným úradom Bratislava**

ČÍSLO SPISU : ObU-BA-OVVS2-2012/05307/2

REGISTRAČNÉ ČÍSLO : 87/92 - OVVS

NÁZOV : Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike skráteneý názov JMF

IČO : 30779618

SÍDLO : Odborárske nám. č.3, 815 70 Bratislava

DEŇ VZNIKU : 26.8.1992

PREDMET ČINNOSTI :

1. Združenie zabezpečuje a vykonáva činnosti v súlade s vymedzeným predmetom činnosti podľa vôle členov združenia, najmä v oblasti komplexného obhospodarovania majetku združenia a jeho ďalšieho zveľad'ovania. Pre členov združenia vykonáva činnosti v oblasti vedenia účtovníctva, mzdovej agendy, materiálne - technického zabezpečenia a prevádzky nimi využívaných nebytových priestorov, autodopravy na základe platne uzatvorených zmlúv a ďalšie aktivity, nevyhnutné pre riadnu a nerušenú činnosť členov združenia.
2. Združenie nakladá s hmotným a nehmotným majetkom združenia za účelom jeho udržiavania, používania, obhospodarovania, zveľad'ovania a efektívneho využívania a realizuje z toho vyplývajúce oprávnenia v prospech členov združenia.
3. Združenie vykonáva i ďalšie aktivity za účelom ochrany majetkových, hospodárskych a s nimi súvisiacich práv členov združenia v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
4. Združenie vykonáva činnosti v rozsahu živnostenských oprávnení.

MENÁ OSÔB OPRÁVNENÝCH KONAŤ V MENE ZDRUŽENIA :

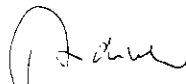
Ing. Peter Pokorný,


PhDr. Emil Machyna, bytom Rosina 665

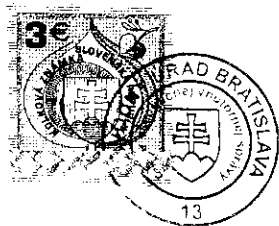
Osoby sú oprávnené konať v mene združenia samostatne .

Bratislava, dňa 21.05.2012

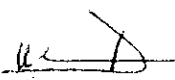


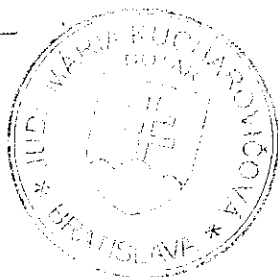

 JUDr. Darina Budinská
 vedúca odboru


 Za správnosť: Ing. Matian Fechter
 odborný radca



Osvedčujem, že predložená listina doslovne súhlasí
 s predloženým originálom (~~osvedčeným odpisom~~),
 skladajúca sa z 2 strán (~~listov~~). Ide o odpis
 úplný (~~čistočný~~), boli na nej vykonané tieto zmeny,
 doplnky, vsuvky, škrtý
 Na listine neboli ~~žiadne~~ vykonané opravy nezhôd
 s predloženou listinou
 v Bratislave dňa


 JUDr. Mária Kuchárová
 odboj. kom. úradník
 OS SR, Bratislava
 IČO: 352680000





Jednotný majetkový fond

zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike
Odborárske námestie 3, 815 70 Bratislava 1



MAG0P00FRBSG

Jug. Jirica S

0001

**Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky
Bratislava – Oddelenie nájomov nehnuteľností**
Primaciálne námestie 1
P.O.Box 192
814 99 Bratislava 1

348231

NAŠA ZNAČKA	VAŠA ZNAČKA	VYBAVUJE	BRATISLAVA
<i>72-703/2012-91</i>	MAGS-ONN-51377/2012 <u>MAGS-ONN-44974/2012/327498</u>	právny odbor	12.07.2012

VEC: Vyjadrenie

Jednotnému majetkovému fondu zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike (ďalej len „JMF“) bol dňa 15.06.2012 Magistrátom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava doručený list č. MAGS-ONN-51377/2012 zo dňa 08.06.2012, v ktorom nás vyzývate na úhrady za užívanie pozemku pod trvalou stavbou v našom vlastníctve a taktiež na úhrady za užívanie príslušného pozemku.

Touto cestou podávame k vyššie uvedenému nasledovné vyjadrenie:

JMF je záujmovým združením založeným v zmysle § 20f zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a registrovaným v Registri záujmových združení vedenom na Obvodnom úrade Bratislava, odbor všeobecnej a vnútornej správy pod reg. číslom 87/92-OVVS (*výpis je súčasťou tohto vyjadrenia*). **Členmi záujmového združenia - JMF sú odborové zväzy, ktoré sú** v zmysle zák. č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v platnom znení **občianskymi združeniami** s pôsobnosťou na území Slovenskej republiky registrovanými v Registri občianskych združení vedenom na Ministerstve vnútra Slovenskej republiky.

JMF je založený uvedenými odborovými zväzmi. **nevznikol za účelom podnikania** ale za účelom komplexného obhospodarovania a zveľaďovania majetku odborových zväzov.

JMF vykonáva pre členov združenia činnosti podľa čl. 2 ods. 1 a 2 **Stanov**, ktoré v prílohe prikladáme. Z uvedeného vyplýva, že JMF v rámci svojej činnosti **nevznikol za účelom podnikania**.

V rámci tejto činnosti náš subjekt nakladá aj s nehnuteľnosťou (administratívna budova) vedenou na LV č. 2213, súp. č. 1850, k.ú. Dúbravka.(Kudláková 4). Uvedená nehnuteľnosť je situovaná na pozemku parc. č. 2245 a parc. č. 2246, ktoré sú vo vlastníctve

Tel.: (02) 50239 111 Fax: (02) 5557 6574 IČO: 30 779 618 DIČ: 2020373432 Číslo účtu: 255097393/7500

E-mail: JMF@JMF.SK

Zapísaný v registri záujmových združení právnických osôb na Obvodnom úrade Bratislava pod č. 87/92-OVVS

hlavného mesta Bratislavy. Nehnutelnosť bola nadobudnutá po právnom predchodcovi - Slovenskej odborovej rade.

Listom zo dňa 08.06.2012 sme ako vlastníci budovy boli vyzvaní na úhradu platieb v súvislosti s užívaním zastavaného pozemku (parc. č. 2245) a príslušného pozemku (parc. č. 2246).

Je treba uviesť, že **Vami požadované a vyčíslené platby** za užívanie vyššie uvedených pozemkov sú pre náš subjekt **likvidačné**.

Prevažná časť budovy súp. č. 1850 je v súčasnosti využívaná na výučbové účely - je tu zriadená súkromná materská škôlka a jasle a ďalšia časť je využívaná ako kancelárske a skladové priestory pre účely tohto subjektu. (súčasťou prílohy je nájomná zmluva Wersus s.r.o., Bratislava).

Je nutné poukázať aj na to, že v roku 2010 a 2011, teda za obdobie, za ktoré sa vyčísluje odplata za užívanie pozemkov, bola prevažná časť budovy nevyužívaná a nášmu subjektu neplynuli žiadne príjmy z dôvodu, že stavba vykazovala vážne statické vady, ktoré bolo nevyhnutné odstrániť, a ktoré znemožňovali nášmu subjektu jej plnohodnotné využívanie. Na dôkaz prikladáme zábery z interieru objektu, ktoré svedčia o pravdivosti našich tvrdení.

Ďalej si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že náš subjekt v približne uvedenom období užíval rovnakým spôsobom (šlo tiež o prípad majetkoprávneho usporiadania pozemkov, ktoré v minulosti náš predchodca využíval titulom trvalého užívania - bezodplatne) pozemky vo vlastníctve štátu v správe Krajského úradu Bratislava, neskôr v správe Ministerstva vnútra SR. Uvedené pozemky sa nachádzali v lukratívnej mestskej časti - k.ú. Nové Mesto. Týkalo sa to pozemkov pod Domom kultúry (Istropolis). Nájomné za pozemky zastavané stavbou nám boli určené vo výške **2,5 € / m²** a **1 € / m²** za príslušné pozemky. Je nutné poukázať aj na to, že uvedené ceny nájomov boli schválené Ministerstvom financií SR (Zmluva o nájme pozemkov č. 001/SE-2009 je súčasťou vyjadrenia).

Vzhľadom na vyššie uvedené, **žiadame Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o prehodnotenie a opravu nám stanovenej výšky vyčíslených platieb** pričom uvádzame, že Príloha č. I „Rozhodnutia č. 28/2011 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa stanovujú ceny nájomov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno“ v zmysle ktorého nám boli náhrady vyčíslené v položke **č.55 – Zrážky** stanovuje zrážku z platby **vo výške 80 % pre subjekty, ktoré sú riadne zaregistrovanými občianskymi združeniami alebo záujmovými organizáciami pre položku 16 ...** Taktiež v zmysle položky **č.59 – Zrážky** je možné uplatniť zrážku **do výšky 50 %** v prípadoch **hodných osobitného zreteľa**, za čo umiestnenie materskej škôlky a jaslí v predmetnom objekte treba považovať.

Jednoznačne máme za to, že citované Rozhodnutie č. 28/2011 primátora... nie je správne aplikovať na náš prípad, nakoľko tu nejde o realizáciu aktuálneho zmluvného vzťahu, ale o riešenie majetkoprávneho usporiadania bývalého trvalého (bezplatného) užívania pozemku po právnom predchodcovi (dôkaz: Hospodárska zmluva o práve trvalého užívania pozemku a Prevod vlastníctva národného majetku).

Do doby prehodnotenia a opravy nesprávne stanovenej výšky **Faktúru č. 2121271425**, ktorú sme obdržali dňa 11.07.2012 **neuhrádzame**.

S pozdravom

Ing. Peter Polak
riaditeľ

Prílohy: 1x Výpis z registra záujmových združení právnických osôb
1x Stanovy JMF
1x Nájomná zmluva č. 01/212/Ba-Wersus)
1x Zmluva o nájme pozemkov č. 01-001/SE-2009
1x Prevod vlastníctva národného majetku
1x Hospodárska zmluva
1x Faktúra č. 2121271425
4xFoto

Na vedomie: Hlavné mesto SR Bratislava-oddelenie finančné- Ing. Klabníková.



Jednotný majetkový fond

zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike
Odborárske námestie 3, 815 70 Bratislava 1

Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky
oddelenie nájmov nehnuteľností
Primaciálne námestie 1,
P.O.BOX 192
814 99 Bratislava

NAŠA ZNAČKA

PR-15.1/2012

VAŠA ZNAČKA

MAGS-ONN-51377/2012

VYBAVUJE

právny odbor

BRATISLAVA

26.10.2012

Vec: Užívanie pozemkov v k.ú. Dúbravka parc.č 2246 – návrh ceny nájmu

Pozemok parc.č. 2246 v k.ú. Dúbravka - ostatná plocha - o výmere 2792 m² predstavuje príľahlý pozemok k stavbe súp.č. 1850 na pozemku parc.č. 2245, ktorá je v našom vlastníctve.

Uvedený pozemok vo výmere 100 m² slúži ako prístupová cesta k umiestnenej stavbe a odstavná plocha pre cca 7 motorových vozidiel.

Ostatnú časť pozemku vo výmere 2 246 m² predstavuje **okrasná zeleň – park**, ktorej údržba (kosenie, hrabanie strihanie) predstavuje pre náš subjekt zvýšené náklady a je prístupná aj širokej verejnosti občanov mestskej časti Dúbravka (okrem nočných hodín). V danom prípade sa jedná o majetkoprávne vysporiadanie bývalého trvalého (bezplatného) užívania pozemku po právnom predchodcovi SOR- Slovenská odborová rada.

Dôkaz: *Hospodárska zmluva o práve trvalého užívania pozemku a prevode vlastníctva národného majetku.*

Zdôrazňujeme, že pozemok neslúži k podnikaniu a vzhľadom na umiestnenie stavby - v strede pozemku - jeho geometrické rozčlenenie je neúčelné, nevhodné vzhľadom na terén a vysoký betónový oporný múr.

Z uvedeného dôvodu **navrhujeme** za príľahlý pozemok parc.č. 2246 k.ú. Dúbravka **cenu nájmu** nasledovne:

- za časť pozemku vo výmere 100m² - **1,-€ / m²/rok**
- za zvyšnú časť pozemku vo výmere 2 692 m²- **0,50€/m²/rok**
- cenu zastavaného pozemku stavbou navrhujeme **3,-€ m²/rok** – v zmysle **Rozhodnutia primátora ...**

S pozdravom

Ing. Peter Kovorný
riaditeľ JMF

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU
č. 08 83 0... 12 00

Zmluvné strany :

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava,

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

V zastúpení : doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc., primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Peňažný ústav : Československá obchodná banka, a.s.

Číslo účtu : 25828453/7500

IČO : 00603481

DIČ : 2020372596

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Jednotný majetkový fond odborových organizácií v Slovenskej republike

Sídlo : Odborárske nám. č. 3, 815 70 Bratislava

Zastupuje : Ing. Peter Pokorný, riaditeľ

Registrácia : Obvodný úrad Bratislava, reg. č. 87/92 – OVVS

Peňažný ústav :

Číslo účtu :

IČO : 30779618

IČO DPH :

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme pozemku :

Článok I
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov v Bratislave, registra „C“, k. ú. Dúbravka, vedených v údajoch Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, na liste vlastníctva č. 847, ako :
 - 1.1 parc. č. 2245, vo výmere 623 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
 - 1.2 parc. č. 2246, vo výmere 2792 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría.Na pozemku uvedenom v bode 1.1 je umiestnená stavba so súpisným číslom 1850 vo vlastníctve nájomcu, zapísaná na liste vlastníctva č. 2213.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemky, uvedené v ods. 1 tohto článku, v celosti, nachádzajúce sa na Kudláčkovej ulici č. 4 v Bratislave – Dúbravke tak, ako je to vyznačené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „pozemky“ alebo „predmet nájmu“), ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Účelom nájmu je :
 - 3.1 užívanie pozemku uvedeného v ods. 1 bod 1.1 tohto článku, pod stavbou súp. č. 1850, ktorá je vo vlastníctve nájomcu,
 - 3.2 užívanie príľahlého oploteného pozemku, uvedeného v ods. 1 bod 1.2 tohto článku.

4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, nakoľko tento užíva na základe vlastníctva stavby so súpisným číslom 1850. Nájomca tiež prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Článok II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa článku V odsek 7 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu, alebo
 - b) výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu, alebo
 - c) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej strane,
 - d) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade :
 - da) neuhradenia splatného nájomného do 14 dní od doručenia prvej upomienky,
 - db) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s ods. 2 článku IV tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať len v prípade, ak :
 - a) bude rozhodnuté o odstránení stavby, alebo
 - b) sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany výpovednú lehotu 3 mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

Článok III

Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. .../2012 zo dňavo výške :
 - 1.1 podľa čl. I ods. 3 bod 3.1 za pozemok pod stavbou Eur/m²/rok,
 - 1.2 podľa čl. I ods. 3 bod 3.2 za príľahlý pozemok Eur/m²/rok.Uznesenie mestského zastupiteľstva podľa predchádzajúcej vety je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 2.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu :
 - 2.1 podľa ods. 1 bod 1.1 tohto článku vo výmere 623 m² predstavuje sumu vo výške **Eur**,
 - 2.2 podľa ods. 1 bod 1.2 tohto článku vo výmere 2792 m² predstavuje sumu vo výške **Eur**.**Nájomné za celý predmet nájmu predstavuje sumu vo výške Eur/rok** (slovom eur), ktorú sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných štvrtročných splátkach vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka vo výške Eur na účet prenajímateľa č. 25828453/7500, variabilný symbol VS 8830...12 v ČSOB, a.s.

3. Úhradu za užívanie pozemku bez zmluvného vzťahu podľa ods. 1 a 2 tohto článku za obdobie od 01.07.2010 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na vyššie uvedený účet prenajímateľa.
4. Ak nájom začne plynúť v priebehu štvrtroka, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní od dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho štvrtroka, v ktorom sa zmluva uzatvorila. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
8. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtroku príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa článku IV odsek 8 tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve.
V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že stavba nachádzajúca sa na predmete nájmu môže byť prevádzkovaná tretími osobami na základe dohody s nájomcom. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý aj začatý deň trvania

porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

3. Nájomca na predmete nájmu preberá všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Dúbravka v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
4. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu sankcie v zmysle VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta.
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti (zmenu adresy sídla a pod.), ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 70 EUR. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
7. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu jeho adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
9. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 8 bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 8 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za nájomcovi doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok V **Záverečné ustanovenia**

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v nich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neopakovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplánovaného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní prenajímateľ obdrží 5 a nájomca 2 vyhotovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
8. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ :

Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca :

Jednotný majetkový fond odborových organizácií v Slovenskej republike

.....
doc. RNDr. Milan F t á ě n i k, CSc.
primátor hlavného mesta SR Bratislavy

.....
Ing. Peter P o k o r n ý
riaditeľ

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 06.11.2012

K bodu č. 39

Návrh na stanovenie výšky úhrady za užívanie a výšky nájomného pozemku pod budovou Jednotného majetkového fondu zväzov odborových organizácií v SR, na Kudláčkovej ulici č. 4 v Bratislave, k.ú. Dúbravka, parc.č. 2245 a príslušného pozemku parc.č. 2246

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča** MsZ schváliť

I. alternatíva

výšku úhrady za užívanie a výšku nájomného pozemkov registra „C“, k. ú. Dúbravka, parc. č. 2245 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 623 m², pod stavbou so súp. č. 1850 na Kudláčkovej ulici č. 4 a príslušného oploteného pozemku registra „C“, k. ú. Dúbravka, parc. č. 2246 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 2792 m², pre vlastníka stavby Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v SR, so sídlom na Odborárskom nám. č. 3 v Bratislave, IČO 30779618, v sume :

- pre pozemok pod stavbou 3,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 623 m² predstavuje 1869,00 Eur/rok.
- pre príslušný pozemok 3,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 2792 m² predstavuje 8376,00 Eur/rok.

spolu 10245,00 Eur/rok.

Výška úhrady za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu bude v nájomnej zmluve stanovená za obdobie od 01.07.2010.

Hlasovanie:

prítomní: 6, za: 4, proti: 0, zdržal sa: 2

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová
V Bratislave, 06.11.2012

Návrh na stanovenie výšky úhrady za užívanie a výšky nájomného pozemku pod budovou Jednotného majetkového fondu zväzov odborových organizácií v SR na Kudláčkovej ulici č. 4 v Bratislave, k. ú. Dúbravka, parc. č. 2245 a príľahlého pozemku parc. č. 2246

Kód uzn.: 5.3
5.3.1

Uznesenie č. 704/2012

zo dňa 07. 11. 2012

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť výšku úhrady za užívanie a výšku nájomného pozemkov registra „C“, k. ú. Dúbravka, parc. č. 2245 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 623 m², pod stavbou so súpis. č. 1850 na Kudláčkovej ulici č. 4 a príľahlého oploteného pozemku registra „C“, k. ú. Dúbravka, parc. č. 2246 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 2792 m², pre vlastníka stavby Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v SR, so sídlom na Odborárskom nám. č. 3 v Bratislave, IČO 30779618, v sume :

- pre pozemok pod stavbou 3,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 623 m² predstavuje 1 869,00 Eur/rok,
- pre príľahlý pozemok 3,00 Eur/m²/rok, čo pri výmere 2 792 m² predstavuje 8 376,00 Eur/rok,

spolu 10 245,00 Eur/rok.

Výška úhrady za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu bude v nájomnej zmluve stanovená za obdobie od 01. 07. 2010.



