

Mestský úrad Sered'

Materiál č. 15E

na prerokovanie v MsZ dňa 28.4.2020

Názov materiálu:

Žiadosť obyvateľov Čepeňskej ul. v Seredi o zrušenie Nájomnej zmluvy č. 639/2018 uzatvorenej medzi mestom Sered' a Polis development, s.r.o.

Materiál obsahuje:

- Návrh na uznesenie
- Dôvodová správa
- Žiadosť obyvateľov
- Nájomná zmluva č. 639/2018

Predkladá: Bc. Ľubomír Veselický

Spracoval: Bc. Ľubomír Veselický, zástupca primátora
JUDr. Ing. Daniela Vargová, vedúca právneho a majetkového referátu

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom rokovaní dňa 28. 04. 2020 prerokovalo a:

A. berie na vedomie:

žiadosť obyvateľov bytového domu na Čepeňskej ul. č. 1214/27/29 v Seredi o zrušenie Nájomnej zmluvy č. 639/2018 uzatvorenej medzi mestom Sered' a Polis development, s.r.o., Lúčna 2082/66 Sered',

B. konštatuje, že

uznesením č. 103/2018 zo dňa 14.6.2018 MsZ schválilo v súlade s § - om 9a, ods. 9, písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom nehnuteľného majetku mesta, uplatnením výnimočného postupu ako prípad hodný osobitného zreteľa, a to časti parcely č. 606 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 82 m² (parceta CKN č. 167/11), časti parcely č. 596 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 117 m² (parceta CKN č. 167/1), obe zapísané Okresným úradom v Galante na mape určeného operátu ako parcely registra „E“ na LV č. 591 pre k. ú. Sered', za cenu určenú znaleckým posudkom č. 77/2018, vypracovaným znalcom Ing. Kamilom Chovancom, vo výške 2,00 €/m²/rok, na dobu neurčitú z dôvodu, že ide o pozemok, na ktorom budú vybudované verejne prístupné parkovacie miesta k plánovanej výstavbe polyfunkčného bytového domu, budú prístupné pre obyvateľov susedných bytových domov, a pozemok je pre mesto z hľadiska územno-plánovacej koncepcie inak nevyužitelný, žiadateľovi Polis development, s. r. o., Lúčna 2082/66, Sered',

C. schvaľuje:

ukončenie Nájomnej zmluvy č. 639/2018 uzatvorenej dňa 27.6.2018 medzi mestom Sered' ako prenajímateľom a Polis development, s.r.o. ako nájomcom výpoveďou zo strany prenajímateľa podľa § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Dôvodová správa

Na základe odporúčania hlavnej kontrolórky, ktoré bolo uvedené v Správe z vykonanej kontroly vybavovania sťažností a petícií fyzických osôb a právnických osôb podaných na mesto Sereď v roku 2019 na strane č. 5 správy predkladáme na prerokovanie Mestskému zastupiteľstvu Žiadosť o zrušenie nájomnej zmluvy č. 639/2018, ktorá bola doručená 28.11.2019 a adresovaná Mestskému zastupiteľstvu v Sereďi.

Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 103/2018 zo dňa 14.6.2018 schválilo v súlade s § - om 9a, ods. 9, písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom nehnuteľného majetku mesta, uplatnením výnimočného postupu ako prípad hodný osobitného zreteľa, a to časti parcely č. 606 - zastavané plochy a nádvorí vo výmere 82 m² (parcela CKN č. 167/11), časti parcely č. 596 - zastavané plochy a nádvorí vo výmere 117 m² (parcela CKN č. 167/1), obe zapísané Okresným úradom v Galante na mape určeného operátu ako parcely registra „E“ na LV č. 591 pre k. ú. Sereď, za cenu určenú znaleckým posudkom č. 77/2018, vypracovaným znalcom Ing. Kamilom Chovancom, vo výške 2,00 €/m²/rok, na dobu neurčitú z dôvodu, že ide o pozemok, na ktorom budú vybudované verejne prístupné parkovacie miesta k plánovanej výstavbe polyfunkčného bytového domu, budú prístupné pre obyvateľov susedných bytových domov, a pozemok je pre mesto z hľadiska územno-plánovacej koncepcie inak nevyužiteľný, žiadateľovi Polis development, s. r. o., Lúčna 2082/66, Sereď.

V súlade s týmto uznesením bola uzatvorená dňa 27.6.2018 Nájomná zmluva č. 639/2018 medzi mestom Sereď ako prenajímateľom a Polis development, s.r.o. ako nájomcom.

V súvislosti so zámerom žiadateľa Polis development, s.r.o., Lúčna 2082/66, Sereď a následným konaním stavebného úradu boli mestu doručené postupne tri podania.

1/ Pripomienka k začatému stavebnému konaniu podaná **9.10.2019** pod č. 28770/2019 (vybavuje AH), ktorú MsÚ odovzdala zástupkyňa občanov Čepenskej ulice pani Lucia Javorová K tejto pripomienke je pripojených 23 podpisov.
Citujeme 1. vetu: „*V súlade s ustanoveniami v stavebnom zákone podávame pripomienku k začatému stavebnému konaniu na umiestnenie stavby „Polyfunkčný objekt“ s prilahlým novovybudovaným parkovisko na Čepeňskej ulici v Sereďi .“*

2/ Petícia podaná 16.10.2019 pod č. 29123/2019, ktorú na pracovnej porade prednostu 29.10.2019 prevzal viceprimátor, Bc. Ľubomír Veselický.

Text petície:

My, dolu podpísaní občania, žiadame primátora a mestské zastupiteľstvo o zamedzenie výstavby „Polyfunkčný objekt“ aj s prilahlým parkoviskom na parcelách č. 137/2, 137/11, 137/12, 137/13, 138/3, 167/12, 167/1, 167/11 k. ú. Sereď~, ul. Čepeňská 1214. Tiež žiadame o zachovanie detského ihriska, stromov a zelene na predmetných parcelách.

K petícii prijalo MsZ Uznesenie č. 335 /2019 v znení:

Berie na vedomie: Spôsob vybavenie petície obyvateľov bytového domu na Čepeňskej ulici v Sereďi doručenej na Mesto Sereď dňa 16.10.2019.

Hlasovanie: prítomných 15 za 13, proti 0, zdržali sa 2

3/ Žiadosť o zrušenie nájomnej zmluvy podaná 28.11.2019 pod č. 32112/2019 Mestské zastupiteľstvo Mestský Úrad Sereď 926 01. (vybavuje D.V.)

Text žiadosti:

Obyvatelia bytovky na ul. Čepeňskej p. č. 1214/27, 29 v Sereďi týmto žiadame vedenie mesta aj zastupiteľstvo mesta o zrušenie nájomnej zmluvy č. 639/ 2018 na

najbližšom zasadnutí mestského zastupiteľstva t.j. 12.12.2019, nakoľko sme presvedčení o rozpore danej nájomnej zmluvy s VZN č. 5/2015 zo dňa 19.6.2019 s platnosťou od 9.7.2019, taktiež je v rozpore s územným plánom mesta Sereď. Za kladné posúdenie našej žiadosti ďakujeme.

V. z. Javorová Lucia,

O zrušení uznesenia č. 90/2018, ktorým bo schválený prenájom pozemku žiadateľovi Polis development, s.r.o., Lúčna 2082/66, Sereď rokovalo MsZ 12.12.2019 s týmto výsledkom:

Uznesenie č. 334/2019 Schvaľuje: Procedurálny návrh PhDr. Hanusa na zrušenie uznesenia č. 90/2018 zo dňa 19.4.2018.

Hlasovanie: prítomných 15 za 2, proti 10, zdržali sa 3

UZNESENIE NEBOLO PRIJATÉ

Podľa informácie vedúcej oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku, Ing. Anny Halabrinovej z 9.4.2020, žiadateľ Polis development, s.r.o., Lúčna 2082/66, Sereď predložil upravenú dokumentáciu pre územné rozhodnutie a stavebný úrad pokračuje v konaní. Vzhľadom na súčasnú mimoriadnu situáciu boli pozvané dotknuté orgány v časti dopravy a následne budú prizvané dotknuté fyzické osoby vrátane obyvateľov bytového domu Čepeňská 1214.

V prípade zrušenia nájomnej zmluvy je potrebné si uvedomiť, že stavebník uzatvoril s mestom nájomnú zmluvu, aby splnil okrem iného, jednu z podmienok pre územné konanie na účel výstavby polyfunkčného bytového domu, o čom prenajímateľ vedel. Nájomca si plní všetky povinnosti nájomcu upravené v nájomnej zmluve, preto nie je vylúčené, že v prípade ukončenia nájomnej zmluvy sa nájomca môže domáhať náhrady škody spôsobenej výpoveďou zo strany prenajímateľa. Na základe uvedeného neodporúčame ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou v súlade s § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

V. z. Javorová Lucia, Čepenská 1214/27,29, Sered' 926 01

MESTSKÝ ÚRAD SERED'	
Dátum: 28 -11- 2019	
Podanie: Príkaz: Príkazy: Inak:	32112/2019 DU

Mestské zastupiteľstvo
Mestský Úrad
Sered'
926 01

Vec: Žiadosť o zrušenie nájomnej zmluvy

Obyvatelia bytovky na ul. Čepenskej p.č. 1214/27, 29 v Seredi týmto žiadame vedenie mesta aj zastupiteľstvo mesta o zrušenie nájomnej zmluvy č. 639/ 2018 na najbližšom zasadnutí mestského zastupiteľstva t.j. 12.12.2019 , nakoľko sme presvedčení o rozpore danej nájomnej zmluvy s VZN č. 5/2015 zo dňa 19.6.2019 s platnosťou od 9.7.2019, taktiež je v rozpore s územným plánom mesta Sered'.

Za kladné posúdenie našej žiadosti ďakujeme.

V Seredi 27.11. 2019

Nájomná zmluva

č. 639/2018

prenajímateľ: **MESTO SEREĎ**
Adresa: *Námestie republiky 1176/10, 926 01 Sered'*
V zastúpení: *Ing. Martin Tomčányi, primátor mesta*
IČO: 306 169
DIČ: 2021000916
Bankové spojenie: *Slovenská sporiteľňa, a. s.*
IBAN: *SK7409000000000203505156, variabilný symbol 212 002*

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Polis devolepment, s. r. o.**
Sídlo: *Sered', Lúčna 2082/66*
V zastúpení: *Daniel Poláček, konateľ*
IČO: 51488990

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, odd. Sro, vložka č. 4129/T

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca, spolu aj ako „zmluvné strany“)

V súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva č. 103/2018, zo dňa 14. 06. 2018, zmluvné strany uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti, parcely č. 606 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1041 m² (parcely CKN č. 167/11), parcely č. 596 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 19776 m² (parcely CKN č. 167/1), obe zapísané Okresným úradom v Galante, katastrálny odbor, na mape určeného operátu ako parcely registra „E“ na LV č. 591 pre k. ú. Sered'.
2. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti parcely č. 606 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 82 m² a parcely č. 596 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 117 m², podľa snímku, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.
3. Účelom je vybudovanie verejne prístupných parkovacích miest, na náklady nájomcu.

Čl. II

Cena nájmu a spôsob úhrady

1. Cena nájmu je stanovená dohodou, za cenu určenú znaleckým posudkom č. 77/2018, vypracovaným znalcom Ing. Kamilom Chovancom, vo výške 2,00 €/m²/rok (2,00 € x 199 m² = 398,00 €). **Celková výška nájomného je 398,00 €/rok, slovom tristodeväťdesiatosem eur ročne.**

2. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné bude každoročne automaticky zvyšované o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Cena nájmu, platná k 31. 12. bežného roka, sa zvýši o mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom, a to od 01. 01. nasledujúceho kalendárneho roka. Prenajíateľ každoročne písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného, oznámenie bude tvoriť prílohu zmluvy. Tieto zvýšenia nebudú upravované dodatkami k zmluve. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikol z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie je nájomca povinný vyrovnat' spolu s úhradou splátky nájomného, nasledujúcou po doručení oznámenia.
3. Nájomné je splatné jednorázovo vždy do 31. marca príslušného kalendárneho roka priamou úhradou na účet mesta, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. v hotovosti do pokladne Mestského úradu v Seredi.
4. Nájomné za rok 2018, v alikvotnej čiastke (199,00 €), uhradí nájomca pri podpise tejto zmluvy do pokladne Mestského úradu v Seredi, resp. do 10 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy.

Čl. III

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, počnúc dňom 1. júla 2018.

Čl. IV

Skončenie nájmu

Nájom končí:

1. Dohodou zmluvných strán.
2. Výpoveďou zo strany prenajíateľa, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného najmenej mesiac po uplynutí dojednaného termínu úhrady, alebo ak poruší podmienky stanovené v čl. V tejto zmluvy. Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Odstúpením prenajíateľa od zmluvy, ak zistí, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s uzatvorenou zmluvou, ak nájomca vykoná stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, alebo ak bude prenajíateľ potrebovať predmet nájmu pre plnenie svojich úloh.
Pri ukončení nájomnej zmluvy odstúpením sa zmluva zrušuje nasledujúcim dňom po doručení oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

Čl. V

Podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený prenechať prenajatý pozemok tretím osobám len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa.
2. Nájomca je oprávnený prenajatý pozemok stavebne upravovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa, na základe povolenia v zmysle platných právnych predpisov.

Čl. VI
Závěrečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve musia byť vyhotovené písomnou formou po dohode obidvoch zmluvných strán.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
4. Táto zmluva podlieha zverejneniu v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení. Platnosť nadobúda dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovom sídle mesta Sereď, ktorým je internetová stránka mesta Sereď.
5. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že obsahu zmluvy rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Sereďi 22. 06. 2018

27. 06. 2018

- podpísané -

- podpísané -

Ing. Martin Tomčányi
primátor mesta
za prenajímateľa

Daniel Poláček
konateľ spoločnosti
za nájomcu