

DÔVODOVÁ SPRÁVA

V zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) oddelenie právne a majetkové Mestského úradu Sereď predkladá na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Seredi (ďalej len „MsZ“) návrh na schválenie skončenia nájomnej zmluvy dohodou, rozhodnutie o prebytočnosti nehnuteľného majetku mesta Sereď (ďalej len „mesto“) a spôsobe nakladania s nehnuteľným majetkom mesta - pozemkom na Čepeňskej ulici v Seredi.

Mesto Sereď je výlučným vlastníkom pozemku parcely registra „E“, parc. č. 764, záhrada, vo výmere 1661 m², zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, na LV č. 591, okres Galanta, obec Sereď, k. ú. Sereď (ďalej len „nehnutelnosť“).

Dňa 04.07.2024 bola mestu doručená žiadosť xxxxxxxxxxxxxxxx (ďalej len „žiadateľ“), xxxxxxxxxxxxxxxx o skončenie Nájomnej zmluvy ev. č. 899/2023 zo dňa 26.07.2023, (ďalej len „nájomná zmluva“) ktorej predmetom je nájom časti nehnuteľnosti vo výmere 18 m² na účel umiestnenia prefabrikovanej garáže na dobu neurčitú. O skončenie nájmu požiadal žiadateľ z dôvodu predaja predmetnej prefabrikovanej garáže.

Podľa čl. IV ods. 1 nájomnej zmluvy zmluva môže skončiť výpoveďou, ktorejkoľvek zmluvnej strany, aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je jeden rok a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcim po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.

Podľa čl. IV ods. 1 nájomnej zmluvy nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak mu to umožňuje zmluva alebo Občiansky zákonník. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje nasledujúcim dňom po doručení oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

Podľa § 677 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) *zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.*

Z rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Obdo 45/2013 z 08.01.2015 vyplýva právny záver, že orgán obce (starosta alebo zastupiteľstvo), ktorý schvaľuje podľa zákona, štatútu a zásad hospodárenia vstup do zmluvného vzťahu, schvaľuje vždy aj zmenu a zánik tohto zmluvného vzťahu.

Keďže MsZ schválilo na svojom zasadnutí dňa 22.06.2023 uznesením č. 186/2023 nájom predmetnej časti nehnuteľnosti, je teda výlučne v jeho kompetencii schváliť aj jeho skončenie.

Na základe vyššie uvedeného a žiadateľom predloženej žiadosti konštatujeme, že žiadateľ v predmetnej žiadosti prejavil vôľu skončiť nájomný vzťah dohodou (nevykonal jednostranný právny úkon doručením výpovede alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy).

Vychádzajúc z obsahu žiadosti a zákonnej úpravy § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka navrhujeme MsZ skončiť nájomný vzťah medzi mestom Sereď, ako prenajímateľom, a žiadateľom, ako nájomcom, formou uzatvorenia dohody o skončení nájmu.

Následne bola mestu Sereď dňa 16.08.2024 doručená žiadosť xxxxxxxxxxxxxxxx, na ktorého bolo prevedené vlastnícke právo k prefabrikovanej garáži formou kúpnej zmluvy

uzatvorenej medzi ním a xxxxxxxxxxxxxxxx, o nájom časti nehnuteľnosti vo výmere 18 m², na ktorej prefabrikovaná garáž stojí.

Prebytočnosť majetku mesta

Podľa čl. XIX. ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered' (ďalej len „Zásady“) majetok mesta, ktorý neslúži a ani v budúcnosti nebude slúžiť mestu alebo mestským organizáciám na plnenie ich úloh vyplývajúcich z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo v súvislosti s ním, sa považuje za prebytočný majetok mesta. Takýmto majetkom sa rozumie najmä majetok mesta, s ktorým sa v Programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta a v strategických dokumentoch mesta (napr. územný plán) neuvažuje s jeho využitím alebo v budúcnosti by starostlivosť o takýto majetok bola ekonomicky neefektívna a nevýhodná.

Podľa čl. XIX. ods. 2 Zásad za prebytočný majetok mesta podľa odseku 1 sa považuje aj časť majetku mesta, ktorá presahuje rozsah primeraný potrebám mesta.

Podľa čl. XIX. ods. 3 Zásad pri rozhodovaní o prebytočnosti majetku mesta je potrebné vziať v úvahu, či je takmer isté, že v budúcnosti takýto majetok ne/zvýši ekonomické úžitky mesta.

Podľa čl. XXI. ods. 8 písm. a) Zásad mestské zastupiteľstvo rozhoduje o prebytočnosti nehnuteľného majetku mesta.

Aby dotknutá časť nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta v celkovej výmere 18 m² mohla byť spôsobilým predmetom nájmu, je potrebné túto v zmysle čl. XIX. a čl. XXI. ods. 8 písm. a) Zásad vyhlásiť za prebytočný majetok mesta, ktorá právna skutočnosť je podľa Zásad v plnej v kompetencii MsZ.

Podľa § 9aa ods. 1 zákona o majetku obcí, ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

Podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí (identicky podľa čl. XI. ods. 3 písm. e) Zásad) ustanovenie odseku 1 sa nepoužije pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
3. všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

V zmysle uvedeného ustanovenia zákona o majetku obcí o nájme majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje MsZ trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Podľa čl. XII. ods. 1 písm. d) Zásad, podľa článku XI. ods. 3 písm. e) sa určuje ako dôvod hodný osobitného zreteľa najmä nájom pozemkov pod dočasnými stavbami.

Pri schvaľovaní spôsobu nakladania s nehnuteľným majetkom mesta, t. j. pri nájme časti nehnuteľnosti navrhujeme uplatniť postup ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí (obdobne podľa čl. XI. ods. 3 písm. e) Zásad), pretože ide o nájom pozemku pod dočasnou stavbou, čím je naplnený dôvod hodný osobitného zreteľa uvedený v čl. XII ods. 1 písm. d) Zásad.

Stanoviská odborných útvarov:

oddelenie rozvoja mesta:

Mesto Sereď nemá v predmetnej lokalite plánovaný žiadny investičný zámer.

oddelenie ÚPaSP:

Nemá pripomienky.

oddelenie ŽPaÚM:

Nemá pripomienky.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 19.09.2024 prerokovalo a

schvaľuje

zrušenie Nájomnej zmluvy ev. č. 899/2023 zo dňa 26.07.2023, uzatvorenej medzi mestom Sered', so sídlom Námestie republiky 1176/10, 926 01 Sered', ako prenajímateľom a xxxxxxxxxxxxxxx, ako nájomcom, ktorej predmetom je nájom pozemku - časti parcely registra „E“, parc. č. 764, záhrada, vo výmere 1661 m², zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor na LV č. 591, okres Galanta, obec Sered', k. ú. Sered', v časti tejto parcely o rozlohe 18 m², a to formou uzatvorenia dohody o zrušení Nájomnej zmluvy ev. č. 899/2023 zo dňa 26.07.2023.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 19.09.2024 prerokovalo a

A. rozhodlo

v súlade s čl. XIX a čl. XXI ods. 8 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sereď, že pozemok - časť parcely registra „E“, parc. č. 764, záhrada, vo výmere 1661 m², zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor na LV č. 591, okres Galanta, obec Sereď, k. ú. Sereď, v časti tejto parcely o rozlohe 18 m², nachádzajúca sa pod prefabrikovanou garážou vo vlastníctve xxxxxxxxxxxxxx, je prebytočným majetkom mesta Sereď.

B. schvaľuje

spôsob nakladania s nehnuteľným majetkom mesta, a to pozemkom - časťou parcely registra „E“, parc. č. 764, záhrada, vo výmere 1661 m², zapísanej Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor na LV č. 591, okres Galanta, obec Sereď, k. ú. Sereď, v časti tejto parcely o rozlohe 18 m², nachádzajúcej sa pod dočasnou stavbou - pod prefabrikovanou garážou vo vlastníctve xxxxxxxxxxxxxx, a to formou nájmu, uplatnením postupu ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších prepisov a čl. XII ods. 1 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sereď, pretože ide o pozemok pod dočasnou stavbou - prefabrikovanou garážou xxxxxxxxxxxxxx, a to na dobu neurčitú, žiadateľovi xxxxxxxxxxxxxx.

Mesto Sered'

Námestie republiky č. 1176/10

926 01 Sered'

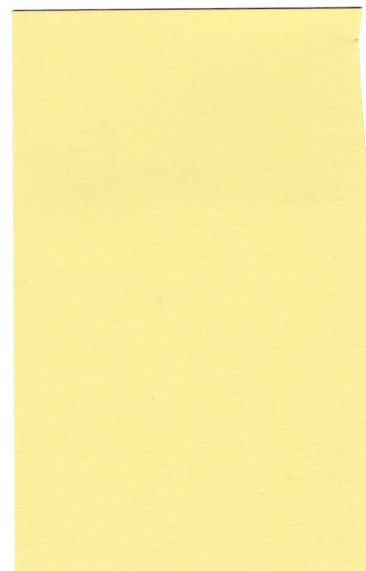
Vec: Žiadosť o ukončenie nájmu

MESTSKÝ ÚRAD SEREĎ	
Dátum:	04 -07- 2024
Číslo záznamu:	22396
Číslo spisu:	
Prílohy/ listy:	vybavuje. RL

Z dôvodu predaja garáže na Čepeňskej ulici týmto žiadam o ukončenie nájmu pozemku pod garážou.

V Seredi4.7.2024

S pozdravom



KÚPNA ZMLUVA

Túto kúpnu zmluvu dnešného dňa uzatvorili účastníci:

1/ **[Redacted Name]**

[Redacted Address]

/ďalej tento účastník ako „predávajúci“/

a

2/ **[Redacted Name]**

[Redacted Address]

/ďalej tento účastník ako „kupujúci“/

ktorí vyhlásili, že sú spôsobilí na právne úkony v plnom rozsahu.

Predávajúci a kupujúci sú ďalej spoločne označovaní ako „zmluvné strany“ alebo „strany“.

I.

Vlastníctvo

- 1) Predávajúci je bezpodielovým vlastníkom huteľnej veci - prenosnej prefabrikovanej garáže bez súpisného čísla, postavenej na pozemku, parcele registra „E“, parc. č. 764 záhrady o výmere 1661 m², evidovanej Okresným úradom Galanta, kat. odbor na LV č. 591 pre kat. úz. Sered', pozemku vo výlučnom vlastníctve mesta Sered'.

/ďalej v zmluve ako „garáž“/

II.

Predmet zmluvy

- 1) Predmetom tejto zmluvy je prejav vôle predávajúcich previesť (predať) predmetnú garáž určenú v čl. I. tejto zmluvy za kúpnu cenu uvedenú v článku IV. tejto zmluvy na kupujúceho a súčasne prejav vôle kupujúceho túto garáž za uvedených podmienok nadobudnúť (kúpiť) od predávajúcich do výlučného vlastníctva.

III.

Špecifikácia hnutel'nej veci a účel zmluvy

- 1) Prefabrikovaná garáž sa s príslušenstvom a súčasťami veci nachádza na Čepeňskej ulici v meste Sereď, v katastrálnom území Sereď, umiestnenie garáže je znázornené v prílohe č.1 k tejto zmluve.
- 2) Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom garáže okrem iného aj osobnou obhliadkou a stav garáže je mu dobre známy a garáž v tomto stave kupuje.
- 3) Účelom uzatvorenia tejto zmluvy je nadobudnutie vlastníckeho práva ku garáži kupujúcim a získanie (nadobudnutie) dohodnutej kúpnej ceny predávajúcimi.

IV.

Cena hnutel'nej veci a platobné podmienky

- 1) Zmluvné strany na základe vzájomnej dohody stanovili celkovú kúpnu cenu za predmetnú hnutelnú vec na ■■■ EUR /slovom: ■■■ euro/.
- 2) Dohodnutú kúpnu cenu vo výške ■■■ EUR /slovom: ■■■ euro/ uhradil kupujúci v hotovosti pred podpisom tejto zmluvy k rukám predávajúceho, čo predávajúci svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje.
- 3) Kupujúci nadobudne predmetnú garáž do svojho výlučného vlastníctva momentom úhrady dohodnutej kúpnej ceny podľa čl. IV. ods. 2) tohto článku zmluvy.

V.

Vyhlásenia zmluvných strán

- 1) Predávajúci vyhlasuje, že na predmetnej garáži neviaznu žiadne vecné bremená, ťarchy, záložné ani iné práva tretích osôb obdobné záložnému právu, okrem tých, ktoré vyplývajú tejto zmluve.
- 2) Kupujúci sa oboznámil s fyzickým a právnym stavom predmetnej garáže a kupuje ju v stave, v akom sa ku dňu podpisu tejto kúpnej zmluvy nachádza.
- 3) Predávajúci vyhlasuje a kupujúci berie na vedomie, že vlastníkom pozemku na ktorom je postavená garáž je mesto Sereď. Užívanie pozemku je predmetom Nájomnej zmluvy, uzatvorenej medzi predávajúcim a mestom Sereď.
- 4) Predávajúci vyhlasuje, že garáž protokolárne odovzdá do užívania kupujúcim bezodkladne po podpise tejto zmluvy, pričom nebezpečenstvo škody znáša momentom prevzatia garáže do užívania kupujúci.
- 5) Predávajúci vyhlasuje, že podľa jeho vedomia a informácií, ktoré má v čase uzatvárania tejto zmluvy k dispozícii:

- a) vlastníctvo garáže a spôsob jej užívania je v súlade s platnými právnymi predpismi, rozhodnutiami správnych orgánov, a že mu nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k vydaniu protichodného dokumentu príslušným orgánom verejnej moci (napr. výkon rozhodnutia, resp. exekúcia na majetok predávajúcich a pod.),
- b) nie je voči nemu vedený žiaden súdny spor ani exekučné, vyvlastňovacie, konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie k hnutelnej veci a nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní,
- c) ku garáži nie sú uzatvorené žiadne nájomné zmluvy, darovacie zmluvy, budúce kúpne zmluvy, zmluvy o zriadení záložného práva, zmluvy o zabezpečovacom prevode práva a pod. okrem tých, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy, alebo o ktorých predávajúci kupujúceho informovali,
- d) na garáži neviaznu žiadne ťarchy a ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sú vysporiadané platby voči mestu Sereď, týkajúce sa prenájmu pozemku na ktorom je garáž postavená.

VI.

Odstúpenie od zmluvy

- 1) Kupujúci má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení predávajúcich uvedených v čl. V. ods. 1), 3), tejto zmluvy ukáže ako nepravdivé.

VII.

Záverečné ustanovenia

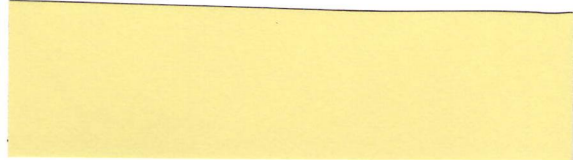
- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 2) Doručovanie písomností pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote.

Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

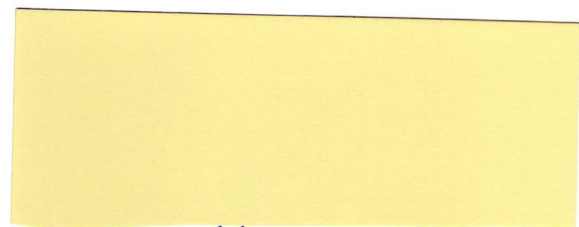
Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení je určené pre každú zmluvnú stranu.

Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Sereďi dňa 04.07.2024



predávajúci



kupujúci



Príloha č.1: Umiestnenie garáže



MESTSKÝ ÚRAD SEREĎ	
Dátum:	16 -08- 2024
Číslo záznamu: 23889	Číslo spisu:
Prílohy/ listy:	Vybavuje: RL

Meno:

[REDACTED]

Adresa:

[REDACTED]

Dátum narodenia:

[REDACTED]

Hore uvedený týmto listom berie späť žiadosť podanú dňa 04.07.2024 na úrade v meste Sereď v plnom rozsahu.

Ďalej

Žiadam o prenájom 18m2 pozemku od mesta SEREĎ pre prefabrikovanú garáž bez súpisného čísla, na Čepenskej ulici v Sereďi poradi postavenej na pozemku:

parcele registra : E , parcelné číslo: 746 záhrady o výmere 1661m2, evidovanej Okresným úradom Galanta, kat. odbor na LV č. 591 pre kat. úz. Sereď, pozemku vo výlučnom vlastníctve mesta Sereď,

ktorú už mám v osobnom vlastníctve, na základe kúpno predajnej zmluvy predloženej ako príloha tohoto listu.

Taktiež prosím o vykalkulovanie výšky nájomného a formu vyplácania.

Ďakujem

S pozdravom

[REDACTED]

Dňa: 12.08.2024