

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

Materiál na zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Rusovce
dňa 03. 04. 2025

Nájom pozemku registra C KN parc. č. 1072/2 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 111 m² a časť pozemku registra C KN parc. č. 1154/3 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 13 m², k. ú. Rusovce v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov - ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 eur – p. Dudáš

Predkladateľ:

Radovan Jenčík v. r.
Starosta mestskej časti

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť doručená dňa 03. 03. 2025
4. Snímka z katastrálnej mapy
5. List vlastníctva č. 1306, k. ú. Rusovce
6. Návrh nájomnej zmluvy

Spracovateľ:

Meno: Ing. Oľga Stuparinová
Funkcia: správa nehnuteľného majetku

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

schvaľuje prenájom pozemku registra C KN par. č. 1072/2 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 111 m² a časť pozemku registra C KN par. č. 1154/3 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 13 m², k. ú. Rusovce na dobu 5 kalendárnych rokov so začiatkom od 01. 05. 2025 Jozefovi Dudášovi, Balkánska 539/48, 851 10 Bratislava, ako nájom majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 eur v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov v spojitosti s Čl. 9 ods. 9 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava- Rusovce, za cenu stanovenú znaleckým posudkom č. 71/2024 t. j. 3,97 €/m²/rok ako odhad aktuálnej všeobecnej hodnoty nájmu. Za celú prenajatú plochu je ročný nájom vo výške 492,28 €. Pozemok parc. č. 1072/2 sa využíva ako záhrada a časť pozemku parc. č. 1154/3 sa využíva ako jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa.

Toto uznesenie platí pol roka od jeho schválenia

Dôvodová správa

Dňa 03. 03. 2025 bola elektronickou poštou doručená žiadosť p. Jozefa Dudáša, ktorou žiada o predĺženie nájomnej zmluvy č. 18160003/2015 v znení Dodatku č. 1, uzatvorenej medzi prenajímateľom MČ Bratislava-Rusovce a nájomcom Jozef Dudáš a Peter Dudáš k pozemku parc. č. 1072/2 a časť pozemku parc. č. 1154/3, k. ú. Rusovce. Vzhľadom k tomu, že pán Peter Dudáš umrel, tak o prenájom žiada len pán Jozef Dudáš. K citovanej nájomnej zmluve bol dňa 30. 10. 2018 vypracovaný Dodatok č. 1 s platnosťou do 30. 09. 2023. Nájom sa skončil uplynutím doby na ktorú sa dojednal. V súlade s § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka – ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydania veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu. Stanovené nájomné za rok 2023 bolo uhradené v plnej výške. Nájom za rok 2024 bol uhradený v alikvotnej čiastke za obdobie od 01. 01. 2024 do 30. 09. 2024. Vzhľadom k tomu, že nájom naďalej trvá, kým sa nedohodne inak, tak po vzájomnej dohode je potrebné doplatiť stanovené nájomné za rok 2024 vo výške 36,30 € a alikvotnú časť navýšeného nájomného pre rok 2024 na základe valorizácie vypočítanej podľa roku 2023 v čiastke 15,12 €. Za obdobie od 01. 01. 2025 do 30. 04. 2025 je potrebné uhradiť alikvotnú čiastku vo výške 53,04 €. Za obdobie od 01. 05. 2025 do 31. 12. 2025 nájomca uhradí alikvotnú čiastku nájomného vo výške 328,19 €

Pozemok registra C KN par. č. par. č. 1072/2 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 111 m² a pozemok registra C KN par. č. 1154/3 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 1420 m², k. ú. Rusovce sú evidované v liste vlastníctva č. 1306 v prospech vlastníka Mestská časť Bratislava-Rusovce, Vývojová 8, 851 10 Bratislava. Obidva pozemky sa nachádzajú na rohu ulíc Balkánska a Keltská.

Pozemok parc. č. 1072/2 tvorí súčasť pozemkov vo vlastníctve žiadateľa, je oplotený spolu s jeho nehnuteľnosťou a je využívaný ako záhrada. Časť pozemku parc. č. 1154/3 vo výmere 13 m² využíva žiadateľ ako jediný prístup k pozemkom v jeho vlastníctve.

Uzatvorenie nájomnej zmluvy predkladáme miestnemu zastupiteľstvu na schválenie ako nájom majetku obce, podľa § 9aa ods. 2 písm. c) v spojitosti s čl. 9 ods. 9 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce - mestská časť nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž a ani priamy nájom pri nájme majetku mestskej časti, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 eur.

Vypracovala: Ing. Oľga Stuparinová

V Bratislave 14. 03. 2025

Dudáš Jozef, Balkánska 539/48, 851 10 Bratislava

Mestská časť Bratislava – Rusovce
Vývojová 8
851 10 Bratislava 59

Vec: **Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy**

Vážený pán starosta,

žiadam Vás o predĺženie nájomnej zmluvy č. 18160003/2015 uzatvorenej medzi mestskou časťou Rusovce a mnou zo dňa 30.09.2015 na dobu 5 rokov.

Vopred Vám ďakujem za ústretový prístup

S pozdravom

Jozef Dudáš

Email:

Mobil:

V Bratislave dňa ..

Jozef Dudáš

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 11.03.2025
 Obec : 529494 BA-m.č. RUSOVCE Čas vyhotovenia : 11:46
 Katastrálne územie : 853771 Rusovce Údaje platné k : 10.03.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1306

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 97

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
101/9	10	záhrada	4		1	1	0
146	362	ostatná plocha	29		1	1	0
147	293	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
148/1	276	ostatná plocha	29		1	1	0
186/1	384	záhrada	4	201	1	1	0
390/226	64	záhrada	4		1	1	0
390/270	10	záhrada	4		1	1	0
390/271	45	záhrada	4		1	1	0
390/276	18	záhrada	4		1	1	0
390/277	2	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	0
390/281	9	záhrada	4		1	1	0
390/282	1	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	0
390/283	11	záhrada	4		1	1	0
390/284	9	záhrada	4		1	1	0
390/309	9	záhrada	4		1	1	0
390/310	9	záhrada	4		1	1	0
390/347	10	záhrada	4		1	1	0
545/30	4	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
545/31	4	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
545/34	37	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
545/37	63	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
546/1	225	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
581	809	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
582	82	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	0

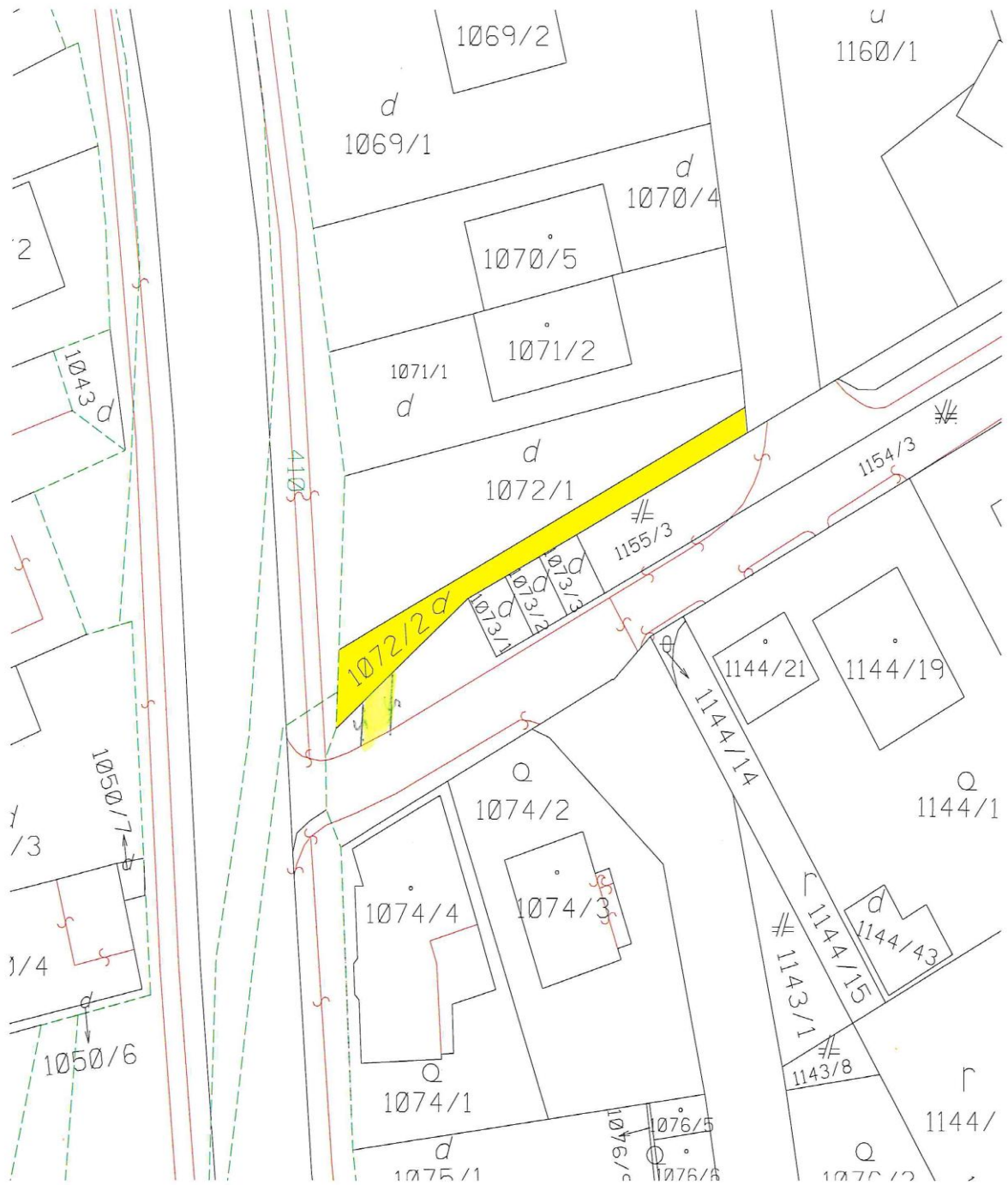
583/16	1402	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
583/33	68	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	0
583/39	67	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
583/40	315	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
615/14	1482	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
615/15	1636	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
615/19	38	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
615/51	71	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
615/59	55	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
632/2	367	záhrada	4		1	1	0
632/3	40	záhrada	4		1	1	0
632/4	159	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	0
986	1869	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
987	250	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
988	322	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
1072/2	111	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
1073/1	22	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
1073/2	20	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
1073/3	22	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
1097/2	744	zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	0
1145/1	276	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
1150/2	108	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
1154/3	1420	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
1155/3	330	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
1162/1	2737	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
1162/7	198	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
1162/33	1129	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
1162/36	1520	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
1162/291	437	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
1162/305	197	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
1162/333	313	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
1162/381	632	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
1162/427	116	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
1287/2	1881	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
1287/10	4502	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
1287/83	46	orná pôda	1		1	1	0
1287/100	1203	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
1287/121	160	orná pôda	1		1	1	0
1287/134	161	orná pôda	1		1	1	0

15	Administratívna budova
18	Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)
19	Budova pre šport a na rekreačné účely
20	Iná budova
Kód umiestnenia stavby	
1	Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
1	Mestská časť Bratislava - Rusovce, Vývojová 8, Bratislava, PSČ 851 10, SR ; 304611	1/1
<i>Tituly nadobudnutia</i>		
Kúpa V-1532/02 zo dňa 8.4.2002 VZ 117/02		
Žiadosť o zápis zo dňa 22.04.2002		
Kúpa V-1682/02 zo dňa 20.5.2002		
Kúpa V-2234/02 zo dňa 10.6.2002		
Kúpa V-2230/02 zo dňa 10.6.2002		
Kúpa V-2227/02 zo dňa 10.6.2002		
Kúpa V-2236/02 zo dňa 11.6.2002		
Kúpa V-2238/02 zo dňa 11.6.2002		
Kúpa V-2239/02 zo dňa 11.6.2002		
Kúpa V-2243/02 zo dňa 11.6.2002		
Kúpa V-2246/02 zo dňa 14.6.2002		
Kúpa V-2247/02 zo dňa 14.6.2002		
Kúpa V-2249/02 zo dňa 14.6.2002		
Kúpa V-2250/02 zo dňa 14.6.2002		
Kúpa V-2252/02 zo dňa 14.6.2002		
Kúpa V-2253/02 zo dňa 14.6.2002		
Kúpa V-2254/02 zo dňa 14.6.2002		
Kúpa V-2256/02 zo dňa 17.6.2002		
Kúpa V-2257/02 zo dňa 17.6.2002		
Kúpa V-2258/02 zo dňa 17.6.2002		
Kúpa V-2261/02 zo dňa 17.6.2002		
Kúpa V-2262/02 zo dňa 17.6.2002		
Kúpa V-2263/02 zo dňa 17.6.2002		
Kúpa V-2264/02 zo dňa 17.6.2002		
Kúpa V-2244/02 zo dňa 17.6.2002		
Kúpa V-2228/02 zo dňa 17.6.2002		



Nájomná zmluva číslo
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava-Rusovce**
so sídlom: Vývojová 8, 851 10 Bratislava
IČO: 00304611
zastúpená: Radovan Jenčík, starosta
bankové spojenie: VÚB, a. s., Bratislava
číslo účtu: SK95 0200 0000 0025 6953 0953

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Jozef Dudáš**
dátum narodenia:
bytom:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.
Predmet nájmu

Predmetom nájmu je časť pozemok registra C KN parc. č. 1072/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 111 m², časť pozemku registra C KN parc. č. 1154/3 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 13 m², katastrálne územie Rusovce, v rozsahu vyznačenom v snímke z katastrálnej mapy. Pozemky parc. č. 1072/2 a parc. č. 1154/3 sú evidované v liste vlastníctva č. 1306, katastrálne územie Rusovce v prospech vlastníka – Mestská časť Bratislava-Rusovce.

Čl. II.
Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosť opísanú v Čl. I tejto zmluvy za účelom využívania týchto pozemkov ako záhrada a prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa.

Čl. III. Cena nájmu a platobné podmienky

1. Dňa uznesením č. schválilo Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rusovce uzatvorenie nájomnej zmluvy v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c) - nájom majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 eur zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. Výška nájmu sa stanovuje na €/m²/rok. Za pozemky vo výmere 124 m² je výška nájomného stanovená na €/rok.

Nájomná zmluva č. 18160003/2015 v znení Dodatku č. 1 bola uzatvorená na dobu určitú t. j. do 30. 09 2023. Nájom sa skončil uplynutím doby na ktorú sa dojednal. V súlade s § 676 ods. 2 občianskeho zákonníka – ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydania veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu. Stanovené nájomné za rok 2023 bolo v plnej výške uhradené. Nájom za rok 2024 bol uhradený v alikvotnej čiastke za obdobie od 01. 01. 2024 do 30. 09. 2024 vo výške 107,70 €. Vzhľadom k tomu, že v súlade s občianskym zákonníkom nájom naďalej trvá, kým sa nedohodne inak, po vzájomnej dohode je potrebné doplatiť stanovené nájomné za rok 2024 vo výške € (ročný nájom 144 €) a alikvotnú časť navýšeného nájomného pre rok 2024 na základe valorizácie vypočítanej podľa roku 2023 v čiastke €. Za obdobie od 01. 01. 2025 do 30. 04. 2025 (pôvodné nájomné 144 €/rok + valorizácia) je potrebné uhradiť alikvotnú čiastku nájomného vo výške €. Nájmomné za obdobie od 01. 05. 2025 do 31. 12. 2025 vo výške€ a všetky vyčíslené nedoplatky je potrebné uhradiť do 31. 05. 2025.

3. Od 01. 01. 2026 sa nájomca zaväzuje uhrádzať ročné nájomné prenajímateľovi vo výške € (slovom) vždy do 30. 01. príslušného kalendárneho roka na účet MČ Bratislava-Rusovce vedený vo VÚB, a. s. Bratislava, číslo účtu SK 95 0200 0000 0025 6953 0953, variabilný symbol Čiastka je splatná v jednej splátke.

Za deň úhrady sa považuje deň pripísania stanoveného nájomného na bankový účet prenajímateľa, alebo deň prevzatia hotovosti do pokladne prenajímateľa.

4. Nájomné je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť počas doby nájmu v zmysle tejto zmluvy v prípade:
 - a) podstatnej zmeny cenových a daňových predpisov,
 - b) prijatím uznesenia miestneho zastupiteľstva týkajúceho sa výšky ceny predmetu nájmu,
 - c) nárastom o zvyšujúcu sa každoročnú mieru inflácie v Slovenskej republike (overenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR),
 - d) prijatím uznesenia miestneho zastupiteľstva, ktorým bola schválená výška valorizácie ročného nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnených Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.

Cenu nájmu v takomto prípade upraví prenajímateľ oznámením o zvýšení nájomného a oznámi takéto zvýšenie nájomného nájomcovi písomne.

5. Za omeškanie zaplataenia nájomného nájomcom môže stanoviť prenajímateľ zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % ročného nájomného za každý mesiac omeškania. Jej nezaplataenie ani po vyzvaní, je dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy.

Čl. IV. Podmienky nájmu

1. Akékoľvek úpravy na prenajatom pozemku, vrátane zámeru postaviť drobné, alebo iné stavby, výsadbu stromov a iného rastlinstva, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady a len so súhlasom prenajímateľa. Po skončení nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je potrebné uviesť pozemky do pôvodného stavu.
2. Nájomca znáša náklady spojené s obvyklým užívaním prenajatej nehnuteľnosti a nemôže počas celého obdobia nájmu meniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.

Čl. V. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 kalendárnych rokov so začiatkom od 01. 05. 2025.

Čl. VI. Ukončenie nájmu

1. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou s jednemesačnou výpovednou lehotou z dôvodu neplataenia nájomného, ak nájomca mešká s platbou viac ako jeden mesiac, porušil podmienky nájmu uvedené v článku IV. tejto zmluvy, alebo z dôvodu investičného zámeru mestskej časti Bratislava-Rusovce realizovaného na predmete nájmu.
3. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane.
4. V prípade nájomcovho omeškania s uvoľnením predmetu nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi počas omeškania zmluvnú pokutu vo výške dojednaného nájomného podľa tejto zmluvy, až do uvoľnenia, a to bez ohľadu na zavinenie nájomcom, resp. či predmet nájmu počas tohto omeškania nájomca skutočne užíval.
5. Do doby, kým nie je zmluva právne ukončená, je nájomca povinný platiť nájomné aj v prípade, ak už pozemok neužíva.

6. V prípade výpovede zmluvy alebo skončenia nájmu dohodou, alebo uplynutím doby nájmu bez ďalšieho predĺženia sa nájomca zaväzuje vyrovať svoje finančné pohľadávky v alikvotnej výške do dňa ukončenia nájmu a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi.

Čl. VII. Osobitné podmienky

1. Podmienky dohodnuté v tejto zmluve je možné meniť chronologicky očíslovaným písomným dodatkom k tejto zmluve po podpísaní oboma zmluvnými stranami.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, oboznámili sa s obsahom tejto zmluvy a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva je napísaná v 4 vyhotoveniach, pričom 2 rovnopisy dostane nájomca a 2 rovnopisy ostanú prenajímateľovi.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť druhým dňom po jej zverejnení.

v Bratislave dňa.....

v Bratislave dňa

Nájomca :

Prenajímateľ:

.....
Jozef Dudáš

.....
Radovan Jenčík
starosta