

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

/ 9. volebné obdobie /

Materiál na 12. zasadnutie

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves dňa 24.09.2024

**Žiadosť Matúša Slaninu a Zdenka Mizeru o uzatvorenie nájomnej zmluvy
a predžalobná výzva**

Predkladateľ:

JUDr. Jana Mucsková
prednostka miestneho úradu

Zodpovedný:

Ing. Allan Bánik
vedúci oddelenia investícií, správy majetku
a budov

a

JUDr. Martina Šebestyen
vedúca referátu právneho

Spracovateľ:

Mgr. Eva Osrmanová
vedúca referátu správy majetku, bytov
a nebytových priestorov

a

JUDr. Martina Šebestyen
vedúca referátu právneho

Prerokované:

- v miestnej rade 10.09.2024

miestna rada prerokovala materiál
a odporúča
predložiť ho do miestneho zastupiteľstva

Prerokované:

- v komisii LP 03.09.2024
- v komisii F 05.09.2024

Materiál obsahuje:

Návrh uznesení
Dôvodovú správu
Stanoviská MiR a komisií

Prílohy (7):

1. Výzva na uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa 10.04.2024 s prílohami
2. Predžalobná výzva zo dňa 24.05.2024 s prílohami
3. Kópia z katastrálnej mapy parc. č. 1426/601 (doplnené)
4. Zákres hraníc pozemku v ortofoto mape (doplnené)
5. Orientačný zákres hranice pozemku parc. č. 1426/601 (doplnené)
6. Fotodokumentácia prvkov nachádzajúcich sa na pozemku parc. č. 1426/601 (doplnené)
7. Vyjadrenie riaditeľky MŠ a Oddelenia školstva MiÚ (doplnené)

NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

Alternatíva 1

A. schvaľuje

vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu užívania pozemku parcely registra „C“ parcelné č. 1426/601, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1 483 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území Karlova Ves, obci Bratislava-Karlova Ves, okrese Bratislava IV, zapísanom na LV č. 5804 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, bez právneho titulu, a to vo výške požadovanej Bc. Matúšom Slaninom a Zdenkom Mizerom, zastúpených L/R/P advokáti, s.r.o., Slávičie údolie 6, 811 02 Bratislava, IČO: 52 735 354, v Predžalobnej výzve zo dňa 24.05.2024 doručenej mestskej časti Bratislava-Karlova Ves dňa 27.05.2024, ktorá je súčasťou prílohy tohto materiálu.

B. schvaľuje

uzatvorenie nájomnej zmluvy v znení predloženom prenajímateľmi: Matúš Slanina a Zdenek Mizera, ktorá bola mestskej časti Bratislava-Karlova Ves doručená dňa 16.04.2024 spolu s Výzvou na uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa 10.04.2024 a ktorá je súčasťou prílohy tohto materiálu, predmetom ktorej je nájom pozemku parcely registra „C“ parcelné č. 1426/601, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1 483 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území Karlova Ves, obci Bratislava-Karlova Ves, okrese Bratislava IV, zapísanom na LV č. 5804 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, za účelom užívania pozemku ako areálu Materskej školy Kolískova 14, na dobu neurčitú s ročným nájomným vo výške 38 000 EUR/rok.

Alternatíva 2

A. schvaľuje

vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu užívania pozemku parcely registra „C“ parcelné č. 1426/601, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1 483 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území Karlova Ves, obci Bratislava-Karlova Ves, okrese Bratislava IV, zapísanom na LV č. 5804 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, bez právneho titulu, a to vo výškeEUR za obdobie

B. schvaľuje

uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves ako nájomcom a Matúšom Slaninom a Zdenkom Mizerom ako prenajímateľmi, predmetom ktorej je nájom pozemku parcely registra „C“ parcelné č. 1426/601, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1 483 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území Karlova Ves, obci Bratislava-Karlova Ves, okrese Bratislava IV, zapísanom na LV č. 5804 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, za účelom užívania pozemku ako areálu Materskej školy Kolískova 14, s dobou nájmu a nájomným vo výške EUR/mes.

Alternatíva 3

A. schvaľuje

zámer usporiadať vlastnícke vzťahy k pozemku parcely registra „C“ parcelné č. 1426/601, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1 483 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území Karlova Ves, obci Bratislava-Karlova Ves, okrese Bratislava IV, zapísanom na LV č. 5804 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, odkúpením od vlastníkov tohto pozemku za cenu určenú znaleckým posudkom vyhotoveným v súlade s § 8i ods. 7 prvej vety zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.

Alternatíva 4

A. neschvaľuje

vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu užívania pozemku parcely registra „C“ parcelné č. 1426/601, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1 483 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území Karlova Ves, obci Bratislava-Karlova Ves, okrese Bratislava IV, zapísanom na LV č. 5804 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, bez právneho titulu, a to vo výške požadovanej Bc. Matúšom Slaninom a Zdenkom Mizerom, zastúpených L/R/P advokáti, s.r.o., Slávičie údolie 6, 811 02 Bratislava, IČO: 52 735 354, v Predžalobnej výzve zo dňa 24.05.2024 doručenej mestskej časti Bratislava-Karlova Ves dňa 27.05.2024, ktorá je súčasťou prílohy tohto materiálu.

B. neschvaľuje

uzatvorenie nájomnej zmluvy v znení predloženom prenajímateľmi: Matúš Slanina a Zdenek Mizera, ktorá bola mestskej časti Bratislava-Karlova Ves doručená dňa 16.04.2024 spolu s Výzvou na uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa 10.04.2024 a ktorá je súčasťou prílohy tohto materiálu, predmetom ktorej je nájom pozemku parcely registra „C“ parcelné č. 1426/601, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1 483 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území Karlova Ves, obci Bratislava-Karlova Ves, okrese Bratislava IV, zapísanom na LV č. 5804 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, za účelom užívania pozemku ako areálu Materskej školy Kolískova 14, na dobu neurčitú s ročným nájomným vo výške 38 000 EUR/rok.

C. poveruje

starostku mestskej časti Bratislava-Karlova Ves spracovaním návrhu na určenie takej časti pozemku parcely registra „C“ parcelné č. 1426/601, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1 483 m², nachádzajúcom sa v katastrálnom území Karlova Ves, obci Bratislava-Karlova Ves, okrese Bratislava IV, zapísanom na LV č. 5804 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, ktorá je nevyhnutná pre riadnu prevádzku a funkčnosť Materskej školy Kolískova 14, Bratislava.

Dôvodová správa

Žiadosť Matúša Slaninu a Zdenka Mizeru o uzatvorenie nájomnej zmluvy a predžalobná výzva

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „mestská časť“) je vlastníkom stavby so súpisným číslom 3138, druh stavby: Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby „MŠ Kolískova 14“, ktorá sa nachádza na pozemkoch parcely registra „C“, parcelné č. 1426/67, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1466 m², parcelné č. 1426/643, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m², parcelné č. 1426/642, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m², v katastrálnom území Karlova Ves, obci Bratislava-Karlova Ves, okrese Bratislava IV (ďalej len „Materská škola“). Materskú školu prevádzkuje mestská časť.

Súčasťou areálu budovy Materskej školy je aj susediaci pozemok parcely registra „C“, parcelné č. 1426/601, druh pozemku ostatná plocha o výmere 1483 m², nachádzajúci sa v katastrálnom území Karlova Ves, obci Bratislava-Karlova Ves, okrese Bratislava IV, zapísaný na LV č. 5804 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „Pozemok“). Pozemok nie je vo vlastníctve mestskej časti, je v podielovom spoluvlastníctve Matúša Slaninu a Zdenka Mizeru (ďalej len „vlastníci pozemku“).

Vlastníci pozemku listom zo dňa 10.04.2024 predložili mestskej časti návrh nájomnej zmluvy Pozemku medzi nimi ako prenajímateľmi a mestskou časťou ako nájomcom z dôvodu užívania Pozemku mestskou časťou bez platného právneho titulu. Nájomné navrhli vo výške 38 000,-EUR/rok, čo predstavuje mesačné nájomné vo výške 3 166,66 EUR/mes.

Vlastníci pozemku v zastúpení advokátskou kanceláriou dňa 27.05.2024 doručili mestskej časti Predžalobnú výzvu zo dňa 24.05.2024 (ďalej len „Predžalobná výzva“ alebo „výzva“), ktorou vyzvali a žiadali mestskú časť:

- a) o vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu užívania Pozemku Materskou škôlkou bez právneho titulu a to vo forme neuhradeného nájomného určeného Znaleckým posudkom č. 23/2024 spätne za dva (2) roky odo dňa datovania tejto výzvy (t. j. od 24.05.2022 do 24.05.2024) v celkovej výške 38.000,- EUR, čo pripadá na pôvodný spoluvlastnícky podiel Matúša Slaninu o veľkosti $\frac{1}{4}$ a spoluvlastnícky podiel Zdenka Mizeru o veľkosti $\frac{1}{4}$ a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do pätnástich (15) kalendárnych dní od doručenia tejto výzvy;
- b) o vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu užívania Pozemku Materskou škôlkou bez právneho titulu a to vo forme neuhradeného nájomného určeného Znaleckým posudkom č. 23/2024 odo dňa 21.11.2023 do dňa datovania tejto výzvy (t. j. do 24.05.2023, celkovo 186 dní) v celkovej výške 19.364,38 EUR, čo pripadá na novonadobudnutý spoluvlastnícky podiel Matúša Slaninu o veľkosti $\frac{1}{4}$ a spoluvlastnícky podiel Zdenka Mizeru o veľkosti $\frac{1}{4}$ (nadobudnuté dňa 21.11.2023 podľa V-25507/2023) a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do pätnástich (15) kalendárnych dní od doručenia tejto výzvy;

- c) o vydanie bezdôvodného obohatenia - vo výške obvyklého nájomného určeného Znaleckým posudkom č. 23/2024 z titulu ďalšieho užívania Pozemku Materskou škôlkou počnúc dňom datovania tejto výzvy (t. j. od 24.05.2024) až do doby uzatvorenia nájomnej zmluvy na užívanie Pozemku, v pravidelných mesačných platbách vo výške 3.166,- EUR, vždy najneskôr do pätnásteho (15) dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, na ktorý sa bezdôvodné obohatenie vzťahuje (pričom za obdobie mesiaca máj 2024 sa zaplatí alikvótna časť vo výške 714,90 EUR).

Na Predžalobnú výzvu mestská časť odpovedala listom zo dňa 26.06.2024, ktorým informovala vlastníkov pozemku, že ich požiadavka o vydanie bezdôvodného obohatenia vyjadrená v predžalobnej výzve, ako aj návrh na vysporiadanie vlastníckych vzťahov k Pozemku v zmysle ich návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa 10.04.2024, budú predložené na najbližšie zasadnutie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „Miestne zastupiteľstvo“), nakoľko o otázkach nakladania s majetkom a o iných úkonoch týkajúcich sa hospodárenia s majetkom mestskej časti rozhoduje Miestne zastupiteľstvo.

Na Pozemku sa nachádza stavba Materskej školy, ktorá je plne funkčná a v aktívnej prevádzke. V rámci stavby je aj oplotenie materskej školy, ktorým je ohraničený areál využívaný pre exteriérové aktivity detí zo škôlky. V areáli, ktorý je zasadený vo svahu, s rovnými plochami, boli rovnomerne rozmiestnené pieskoviská, detské herné prvky, úschovne náradia so zachovaním voľných rovných plôch na hru. Pôvodné kovové detské herné prvky (preliezačky) postupne mestská časť vymieňala za nové, bez údržbové tak, aby spĺňali súčasné normy pre detské ihriská. Prvky sú každoročne kontrolované odborne spôsobilými osobami.

Na Pozemku sa nachádza jedno pieskovisko č. 1, BVS fontánka nad pieskoviskom č. 1 a ďalšie herné prvky, tzn. vežička so šmykľavkou a dopadovou plochou pri pieskovisku č. 2, zostava piškvorky, cimbal, bubny. Presunutím týchto prvkov na inú časť areálu by sa zahustili ostatné voľné plochy tak, že deti siedmich tried by nemali dostatok plochy na voľné pohybové a výchovno-vzdelávacie aktivity, na ktorých sa zúčastňujú neraz všetky triedy spolu. Svahovitý terén a spodná časť dvora „hájik“ s drevinami nedáva toľko priestoru na hru detí.

Ďalej sa tu nachádzajú spevnené chodníky s asfaltovým povrchom, ktoré zabezpečujú prepojenie budovy s pieskoviskami, umožňujú prístup pre opravy samotnej budovy, evakuáciu z budovy na voľné priestranstvo.

Pri hodnotení potreby, resp. nutnosti zabezpečiť z Pozemku aspoň minimálnu časť pre zabezpečenie riadneho fungovania Materskej školy, je okrem prevádzkových dôvodov potrebné prihliadať na protipožiarne bezpečnosť, najmä v súvislosti s evakuáciou detí pri živelných pohromách a požiaroch, dodržanie únikových koridorov, nástupných plôch pre požiarne techniku v prípade zásahu hasičov a pod. hranica Pozemku siaha až k fasáde budovy zo severnej strany, k okraju terasy z východnej strany. Na zmeny, oproti súčasnému stavu a rovnako aj v prípade uzatvorenia resp. oplotenia Pozemku, je potrebné získať stanovisko

Hasičského a záchranného zboru k novým podmienkam prípadného zásahu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti.

Zároveň upozorňujeme, ak by sa vybuďovalo oplotenie na hranici pozemkov, tak ako sú zadefinované v súčasnosti, bude pravdepodobne potrebné posúdiť vplyv plotu na presvetlenie a presvetlenie interiérových priestorov (herňa) v zmysle hygienických predpisov a získať súhlas Regionálneho úradu verejného zdravotníctva.

Usporiadanie vlastníckych vzťahov k Pozemku prostredníctvom nájomnej zmluvy nepovažujeme za definitívne ani konečné riešenie, keďže takáto zmluva nezabezpečuje trvalé vyriešenie vlastníckoprávnych vzťahov a môže viesť k budúcim právnym komplikáciám. Vzhľadom na uvedené skutočnosti neodporúčame uzatvorenie nájomnej zmluvy, pretože by mohla len dočasne riešiť situáciu, bez dlhodobého a komplexného riešenia. Namiesto toho navrhujeme usporiadať vlastnícke vzťahy k Pozemku v súlade s platnou legislatívou (zákonom č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov), ktorá umožňuje dosiahnuť definitívne a právne záväzné usporiadanie vlastníckoprávnych vzťahov, čím sa predíde ďalším právnym sporom.

Napriek uvedenému nič nebráni Miestnemu zastupiteľstvu v usporiadaní vlastníckych vzťahov k Pozemku prostredníctvom uzatvorenia nájomnej zmluvy a vo vydaní bezdôvodného obohatenia. Z toho dôvodu predkladáme podania vlastníkov pozemkov Miestnemu zastupiteľstvu na rozhodnutie.

Vzhľadom na vyššie uvedené odborné útvary miestneho úradu mestskej časti neodporúčajú miestnemu zastupiteľstvu schváliť uznesenia navrhnuté v alternatíve 1 a 2. Tieto alternatívy uznesení boli navrhnuté z dôvodu, že takéto riešenie požadujú žiadatelia – vlastníci pozemku.

Alternatíva 3 návrhu uznesenia reflektuje postup, ktorý predpokladá platná legislatíva.

Alternatíva 4 návrhu uznesenia reflektuje stanoviská komisií miestneho zastupiteľstva a Miestnej rady miestneho zastupiteľstva.

V Bratislave, september 2024.

Stanovisko miestnej rady zo dňa 10.09.2024

Miestna rada MČ Bratislava - Karlova Ves prerokovala materiál Žiadosť Matúša Slaninu a Zdenka Mizeru o uzatvorenie nájomnej zmluvy a predžalobná výzva a odporúča materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva s doplnením o ďalšie skutočnosti.

Hlasovanie - prítomní: 7 za: 7 proti: 0 zdržal sa: 0

Stanoviská komisií k materiálu Žiadosť Matúša Slaninu a Zdenka Mizeru o uzatvorenie nájomnej zmluvy a predžalobná výzva.

Stanovisko komisie legislatívno-právnej a verejného poriadku (LPVP) zo dňa 03.09.2024:

Komisia legislatívno-právna a verejného poriadku materiál prerokovala a neodporúča uvedený materiál predložiť na rokovanie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a žiada Miestny úrad mestskej časti o dopracovanie materiálu o určenie takej časti pozemku, ktorá je nevyhnutná pre riadnu prevádzku a funkčnosť Materskej školy Kolískova 14, Bratislava. Rovnako žiada aj o analýzu histórie vlastníckych vzťahov predmetných pozemkov.

Prít.: 3 Za: 3 Proti: 0 Zdržal sa: 0

Stanovisko komisie finančnej (F) zo dňa 05.09.2024:

Finančná komisia prerokovala materiál „Žiadosť Matúša Slaninu a Zdenka Mizeru o uzatvorenie nájomnej zmluvy a predžalobná výzva“, stotožňuje sa so závermi komisie legislatívno-právnej a ochrany verejného poriadku a neodporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva

Prít. : 6 Za : 6 Proti : 0 Zdržal sa : 0