

Z á p i s n i c a

zo zasadnutia Legislatívnej a škodovej komisie Mestského zastupiteľstva Sliač
konaného 7.apríla 2021 od 16.00 do 17.30 hod.,
v kancelárii prednostu Mestského úradu, Letecká 1, Sliač

Prítomní: Mgr. Mikušková, JUDr. Petroch, Mgr. Danková, Vágner

Ospravedlnení: Mgr. Tarnócziová, Belička

Prizvaní: Ing. Hruška, prednosta mestského úradu.

Zapisovateľka: Kochlicová, ospravedlnená

Príloha: prezenčná listina, ako podklad pre vyplatenie odmeny v zmysle zásad
o odmeňovaní poslancov

Zasadanie otvorila, účastníkov privítala a rokovanie viedla predsedníčka komisie Mgr. Mikušková.

Program a podklady na rokovanie dostali členovia komisie vopred. Členovia komisie schválili (pomer hlasov 4/0) nasledovný **program zasadania:**

1. Otvorenie
2. Návrh zmluvy o prenájme pozemkov pod stavbami a spevnenými plochami v areály bývalého roľníckeho družstva
3. Žiadosť majiteľky pozemkov v trvalom zábere pod športovou halou o vyplatenie nájomného späťne 3 roky
4. Rôzne
5. Záver

Priebeh rokovania, diskusia a závery

K bodu 2:

Členovia komisie informovali, že sa oboznámili s návrhom zmluvy o nájme, ktorú predložili majitelia pozemkov, na ktorých v areály bývalého RD mesto vlastní stavby (kompostáreň, dielňa), cesty a spevnené plochy. Diskutovali o iných podmienkach, ktoré majitelia pozemkov, v porovnaní so zmluvou, ktorá skončila 31.12.2020, mestu ponúkli.

Návrh je iný v týchto podstatných podmienkach zmluvy :

1. neobsahuje už ako odpočítateľnú položku z ceny nájmu náklady, ktoré mesto vynaložilo resp. vynaloží na údržbu spevnených plôch, ktoré sú vo vlastníctve mesta.
2. rovnako sa z ceny nájmu nebude odpočítavať daň z nehnuteľností, ktorú majitelia uhradia tak ako im bude predpísaná mestom.
3. cenu nájmu majitelia navrhujú zvýšiť o 1,094 €
4. vlastníci spoločne navrhujú do predmetu nájmu celú výmeru spevnených a zastavaných plôch vo vlastníctve mesta v trvalom zábere ich pozemkov,
5. podľa informácie vlastníkov na spevnených plochách prenajímali priestor dopravným firmám, ktoré majú prenajaté priestory v areály bývalého družstva.
6. v novom zmluvnom období už navrhujú, aby zmluvy s firmami na prenájom parkovacích miest na spevnených plochách, ako ich vlastník, uzavrelo mesto, čo zníži celkové ročné náklady za nájom pozemkov pod spevnenými plochami a stavbami.

V diskusii členovia komisie konštatovali, že z právneho hľadiska sa jedná o štandardnú zmluvu o nájme pozemkov. Je v záujme mesta, aby naďalej pozemky pre svoje nevyhnutné potreby prenajalo. Legislatívna komisia však nemá kompetencie rozhodnúť resp. prijať odporúčanie či mesto prijme návrh na rozsah prenájmu za navrhnutých cenových podmienok. Považujú za vhodné aby mesto uzavrelo zmluvu na dobu určitú 5 rokov, do 31.12.2025. Pokiaľ sa týka návrhu ceny nájmu tak je primeraný v porovnaní s inými nájmi, ktoré mesto má dojednané (najmä pozemky pod športovou halou).

O tom by mali rozhodnúť príslušné komisie mestského zastupiteľstva. Pre mesto by bolo najlepšie riešenie také, že bude platiť nájom za všetky nehnuteľnosti a spevnené plocha, ktoré sú v trvalom zábere pozemkov vlastníkov. Rovnako by sa komisie mali vysporiadať s rozsahom tohto vlastníctva mesta. Či skutočne vlastníme nehnuteľnosti, (kompostáreň, dielne, plechovú garáž), cesty a spevnené plochy v takom trvalom zábere cudzích pozemkov (6 948 m²) ako navrhujú do zmluvy vlastníci. A komisia finančná predovšetkým ponúkanou cenou nájmu, ktorá je oproti doterajšej cene vyššia o 1 €/m².

V rozhodovacom procese je potrebné vyriešiť aj nájom parkovacích plôch, ktoré sú na spevnených plochách vo vlastníctve mesta a ktoré si prenajímajú firmy sídliace v areály bývalého roľníckeho družstva. Podľa informácie vlastníkov pozemkov spevnené plochy (naše) im doteraz, prenajímali sami za odplatu. Podmienky nájmu nepoznáme. Prenájom týchto parkovacích plôch by si mesto mohlo významne znížiť celkové náklady na prenájom pozemkov.

U z n e s e n i e č. 28/2021

Komisia odporúča Ing. Urbancovi, predsedovi komisie finančnej, správy mestského majetku a rozvojových aktivít mesta, doc. Ing. Sujovej, PhD., predsedníčke komisie výstavby a územného rozvoja, aby návrhy zmlúv prerokovali na najbližšom zasadaní ich komisií, aby sme mohli v prípade ich kladného stanoviska zmluvy podpísať s účinnosťou od 1.5.2021.

Výsledok hlasovania : 4/0

K bodu 3:

Členovia komisie konštatovali, že žiadosť vlastníčky pozemkov pod športovou halou (LV č. 1581, parcela EKN č.1136/2) o vyplatenie nájmu spätne prerokovala finančná komisia na svojom zasadaní 8. marca 2021. Komisia žiadosť uzavrela s tým, že mesto má záujem majetkoprávne pozemok pod športovou halou vysporiadať kúpou alebo zámenou do vlastníctva. O nároku žiadateľky na vyplatenie nájmu spätne komisia nerozhodla resp. ho odmietla.

Členovia komisie si v diskusii osvojili nasledovné stanovisko :

Podľa platnej právnej úpravy, je nárok vlastníka pozemku na nájomné a jeho spätné vyplatenie voči prenajímateľovi právne opodstatnený a súdne vymáhateľný aj keď sme s vlastníkmi pozemku nemali a nemáme podpísanú zmluvu o nájme. Užívanie cudzieho majetku (v tom aj pozemku) bez právneho dôvodu (bez zmluvy) je bezdôvodným obohatením.

Podľa Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je aj majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu. Existuje početná judikatúra týkajúca sa náhrady bezdôvodného obohatenia vzniknutého užívaním zastavaného pozemku na úkor vlastníka pozemku. Možno konštatovať, že užívateľ cudzej veci bez právneho dôvodu je povinný vydať bezdôvodné obohatenie peňažnou formou, rozsah ktorého plnenia je vyjadrený peňažnou čiastkou, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie (prenajatie) veci.

Obvyklé nájomné je nájomným tržným, určené predovšetkým znaleckým posudkom. V prípade bezdôvodného obohatenia vzniknutého z protiprávneho stavu nejde o jednorazové právo, ale o právo, ktoré vzniká v súvislosti s protiprávnym stavom (okupácia pozemku). Na

nárok na vzdanie sa bezdôvodného obohatenia sa vzťahuje všeobecná trojročná premlčacia lehota. Z uvedeného vyplýva, že vlastníka pozemku sa môže úspešne domáhať obvyklého nájomného za tri roky spätne od momentu podania návrhu na súd. Ak by sa domáhal náhrady za dlhšie obdobie, vystavuje sa riziku, že bude jeho návrh v prevyšujúcej časti zamietnutý pre námietku premlčania.

Predmetný pozemok, ako spoločná nehnuteľnosť, je v katastri nehnuteľností evidovaný ako orná pôda o výmere 285 m², v podielovom spoluvlastníctve 5 súkromných osôb. Za obvyklé nájomné v tejto lokalite mesta je možné považovať nájomné, ktoré bolo určené už v inom súdnom spore.

Mesto v tomto spore akceptovalo, že základom pre určenie ročného nájomného bude znalecký posudok, ktorý vypracoval súdom určený znalec v konaní 10C/164/2016 vedenom na návrh vlastníka pozemkov na Okresnom súde Zvolen. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v jednotkovej cene 2,548 €/ m².

Ak prijmeme rovnakú metodiku určenia ceny nájmu za m² tak v prípade vyplatenia nájmu všetkým podielovým spoluvlastníkom zaťaží rozpočet mesta sumou 2 178,54 € (285 m²x3 roky x 2,548 €). Následne pokračovať v rokovaní o kúpe alebo zámene pozemkov s cieľom majetkoprávneho vysporiadania do vlastníctva mesta. Ak nedôjde k dohode tak potom uzavrieť nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie.

Vzhľadom na uvedené je výhodnejšie návrh vlastníčky prijať. V prípadnom súdnom spore o výšku nájmu resp. vydanie bezdôvodného obohatenia by mesto bolo v nepriaznivej procesnej pozícii.

U z n e s e n i e č. 29/2021

Komisia odporúča

- 1. žiadosť opakovane prerokovať v komisii finančnej, správy majetku mesta a rozvojových projektov*
- 2. žiadateľku len priebežne informovať (pretože už uplynuli skoro 3 mesiace), že máme záujem pozemok kúpiť alebo vymeniť s tým, že o vyplatení nájmu ju budeme informovať ihneď ako bude rozhodnuté.*

Výsledok hlasovania : 4/0

K bodu 4: R ô z n e

Komisia so súhlasom vzala na vedomie :

- a) informáciu o zverejnení zápisníc z jej rokovania na webovej stránke mesta,
- b) informáciu o proteste prokurátora proti uzneseniu č. 405/2020.

K bodu 5:

Na záver predsedníčka komisie poďakovala členom za účasť.

V Sliachi, 07.04.2021

Zapísal: JUDr. Petroch

Overila: Mgr. Mikušková, predsedníčka komisie