M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

# **Mestské zastupiteľstvo v Šali**

Materiál číslo D 3/7/2023

DESIGNER - UM s.r.o., Vlčanská 561/23, 927 01 Šaľa – žiadosť o prenájom pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

## prerokovalo

## žiadosť o prenájom pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa,

## konštatuje, že

## v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien ide o prípad hodný osobitného zreteľa spočívajúci v zosúladení právneho a faktického stavu užívania nehnuteľnosti v okolí predajne vo vlastníctve žiadateľa; zámer prenájmu pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli a webovej stránke mesta dňa 11. októbra 2023,

## schvaľuje

## nájom pozemku, časť parc. č. 1030/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali pre obec a katastrálne územie Šaľa v C registri KN na liste vlastníctva č. 1, v cene 5,975 EUR/m2/rok, t. j. za celkovú výmeru 29 m2 za cenu 173,28 EUR/rok na dobu neurčitú a časti pozemku parc. č. 1030/1 za účelom umiestnenia 3 obojstranných reklamných zariadení 0,8 m x 2,01m v cene 3 x 400,- EUR/rok t. j. v cene 1 200,- EUR/rok pre DESIGNER - UM s.r.o., Vlčanská 561/23, 927 01 Šaľa, IČO: 36552208.

(pozn.: na schválenie je potrebná 3/5 väčšina všetkých poslancov)

**Spracovala: Predkladá:**

JUDr. Ing. Margita Pekárová v. r. Mgr. Miloš Kopiary v. r.

vedúca OSMaZM referent OSMaZM

Predložené mestskému zastupiteľstvu 26. októbra 2023

Dôvodová správa:

Mestský úrad v Šali (ďalej len „MsÚ“) prijal dňa 17.04.2023 od DESIGNER - UM, so sídlom Vlčanská č. 561/23, 927 01 Šaľa, IČO: 36552208 (ďalej len „Žiadateľ“) žiadosť o prenájom pozemku vo výlučnom vlastníctve mesta Šaľa časť parc. CKN č. 1030/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m2, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 (ďalej len „pozemok“) (príloha č. 1 – žiadosť, príloha č. 2 – doplnenie žiadosti, príloha č. 3 – snímka).

Pozemok sa nachádza na ul. Kúpeľná v Šali. Žiadateľ je vlastníkom samostatne stojacej budovy predajne na par. CKN č. 1030/3, ktorá susedí s pozemkom, ktorý je predmetom žiadosti (príloha č. 4 – LV 4022). Žiadateľ podľa pôvodnej žiadosti mienil priestor zveľadiť výsadbou (pravdepodobne zelene) a zabezpečiť údržbu na vlastné náklady.

Pri spracovávaní materiálu na májové rokovanie MsZ, oddelenie správy majetku a zariadení mesta Šaľa pri zabezpečovaní fotografickej dokumentáciu k žiadosti zistilo, že k budove vo vlastníctve žiadateľa v pôdoryse žiadosti o nájom je už vybudovaná murovaná stavba a osadené tri reklamné zariadenia. Vchod do budovy je zmenený a vstup v súčasnosti je  z boku budovy od školského dvora (Príloha č. 5 – výpis z OR SR a Príloha č. 6- fotografie). Na základe rozporu medzi žiadosťou a skutkovým stavom bol stavebným úradom vykonaný štátny stavebný dohľad – obhliadkou na mieste samom 22.5.2023 a výsledky zistení štátneho stavebného dohľadu boli na ústnom rokovaní dňa 30.5.2023 prerokované s konateľkou žiadateľa.

Žiadateľ listom zo dňa 7.6.2023 doplnil svoju pôvodnú žiadosť o nájom pozemku za účelom zveľadenia priestoru výsadbou zelene za žiadosť o nájom pozemku ale už časť parc. CKN č. 1030/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m2 (podľa nákresu Ing. Petra) za účelom legalizácie už zrealizovanej výstavby.

Žiadateľ predložil dokumenty - oznámenie stavebného úrade k ohláseniu stavebných úprav – a to odstránenie parapetu pod dvoma oknami (Príloha č. 7) spolu s výkresom zmien (Príloha č. 8) a statickým posudkom vyhotoveným Ing. Tamaškovičom (príloha č. 9). Tieto dokumenty len potvrdzujú neoprávnenosť stavby - podesty na pozemku ako aj osadenie reklamných zariadení bez právneho titulu.

Žiadateľ súčasne predložil vizualizáciu, ako má predajňa v jeho vlastníctve po úpravách vyzerať. Vizualizácia obsahuje aj podestu aj reklamné zariadenia zrealizované bez právneho titulu. Poznamenávame, že až po výzve OSMaZM žiadateľ predložil aj žiadosť o nájom pozemku na umiestnenie reklamných zariadení. Žiadateľ po výzve vecného útvaru predložil návrh geometrického plánu na odčlenenie pozemku zabraného nelegálnou prístavbou k budove v jeho vlastníctve a výstavbou  3 reklamných zariadení. Ďalšou časťou materiálu je aj žiadosť o nájom pozemku za účelom umiestnenia reklamných zariadení, u ktorých cena za osadenie reklamného zariadenia, v zmysle prílohy č. 1 písm. e) Zásad obojstrannej reklamnej plochy do 12,5 m2  je 400 EUR/rok. Každé jedno reklamné zariadenie má rozmery 800mm x 2010mm a je obojstranné t.j. 3x 400,- EUR/rok t.j. v cene 1 200,- EUR/rok.

Predmetom rokovania MsZ je teda nájom časti parc. č. 1030/1 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 29 m2 ako aj časti parc. č. 1030/1 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 13,5 m2 – na účely osadenia reklamných zariadení podľa nákresov vyhotovených Ing. Petrom.

Cena nájmu pozemku je v zmysle ust. písm. a) Prílohy č. 1 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v znení neskorších dodatkov vo výške 10 % z hodnoty pozemku v zmysle hodnotovej mapy mesta, čo je v danej lokalite vo výške 5,975 Eur/m2/rok, čo pri celkovej výmere 29 m2 predstavuje cenu 173,28 Eur/rok.

Vecný útvar požiadal referát územného plánovania o záväznú informáciu z územného plánu ohľadom umiestnenia reklamných zariadení:

„Podrobnejšie podmienky funkčného využívania a priestorového usporiadania sú stanovené v záväznej časti  (ZČ) ÚPN CMZ v platnom znení zmien a doplnkov č. 1- 4, konkrétne pre blok B12. Tie priamo nevymedzujú možnosť zástavby na priestranstve pred budovou Designer-UM-u a táto a na ňu viazané plochy a priestranstvá nie sú v ZČ ÚPN CMZ vyznačené na dostavbu, prestavbu a pod. To znamená, že ak by sme to brali z právneho hľadiska, takáto prístavba terasy by tam nemala byť povolená. Na druhej strane z vecného hľadiska nejde o nejaký výrazný zásah do verejného priestranstva alebo obmedzenie rozvoja na dotknutých, či susediacich pozemkoch a nejaká úprava - kultivácia dotknutého priestoru v tejto časti centra mesta by bola skôr žiadúca.

Ak by sa však mala táto úprava nejakým spôsobom dodatočne legalizovať, z hľadiska záujmov mesta by bolo potrebné preukázať komplexné riešenie úpravy priestranstva pred budovou, ktoré je využívané predovšetkým personálom a návštevníkmi, resp. zákazníkmi tejto prevádzky vrátane bezbariérového prístupu do prevádzky.

Zároveň je nutné rešpektovať záväznú časť ÚPN CMZ z hľadiska podmienok regulácie priestorového usporiadania a dopravného riešenia tak, aby bolo opätovne sprejazdnené dopravné prepojenie pre dopravnú obsluhu územia vrátane prejazdu záchranných zložiek medzi ul. Kúpeľnou a obslužnou komunikáciou okolo budovy Komex-u. Ak by malo byť toto dopravné prepojenie prekvalifikované, napr. iba na pešiu komunikáciu, je potrebné túto zmenu riešiť v rámci aktualizácie ÚPN CMZ Šaľa formou jeho ďalších zmien a doplnkov.

Vzhľadom na uvedené je možné odsúhlasiť prenájom časti verejného priestoru pre potreby DESIGNER-UM  s.r.o. s tým, aby mesto prípadné dodatočné povolenie stavby podmienilo preukázaním komplexnejšieho riešenia úprav súvisiacich plôch a obnovením uvedeného dopravného prepojenia minimálne v obmedzenom režime. Čo sa týka umiestnenia reklamných zariadení, podľa ZČ ÚPN mesta Šaľa sú prípustné v priestore priestorovo - funkčnej časti "Šaľa Centrum" pre označenie danej prevádzky a ako informačné tabule o ponúkaných tovaroch a službách do veľkosti informačnej plochy 2 m2, územný plán mesta však nepredpokladá ich násobenie v priestore.“

V  § 9 bod 3 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa zámer prenajať majetok ako prípad hodný osobitného zreteľa a jeho zverejnenie schvaľuje primátor mesta. Zámer bol zverejnený dňa 11.10. 2023, t.j. 15 – dňová lehota v zmysle zákona bola dodržaná.

**Stanovisko MsÚ:**

Výstavbou podesty a osadenie reklamných zariadení na cudzom pozemku bez súhlasu majiteľa pozemku, došlo k naplneniu pojmu neoprávnená stavba bez právneho titulu. Ak majiteľ stavby bez právneho titulu nezíska súhlas majiteľa pozemku k stavbe, stavebný úrad v konaní o legalizácii stavby nariadi jej odstránenie. Z tohto dôvodu predkladáme žiadosť na rokovanie mestského zastupiteľstva, aby rozhodlo, či stavebné úpravy budú dodatočne legalizované, alebo bude stavba odstránená. Nie neposlednou požiadavkou pri rekonštrukciách vstupov do prevádzok je aj ich debarierizácia.

Pre poriadok poznamenávame, že v roku 2019 bola podobným spôsobom postavená letná terasa na ul. Pázmáňa v Šali, keď po uzatvorení zmluvy o nájme na dobu určitú, ešte pred podaním žiadosti o stavebné povolenie nájomca začal realizovať stavbu. Mesto Šaľa od zmluvy o nájme odstúpilo a táto bola odstránená na základe rozhodnutia stavebného úradu.

Žiadosť o nájom prichádza v poslednom roku účinnosti starého stavebného zákona. Podľa nového zákona 201/2022 Z.z. o výstavbe v platnom znení účinného od 1.4.2024 žiadna čierna stavba nebude môcť byť dodatočne povolená. Odstraňovanie čiernych stavieb, ak ich neodstráni vlastník stavby zabezpečí štát prostredníctvom špecializovanej štátnej správy na náklady stavebníka.

V zmysle uvedených skutočností MsÚ neodporúča Mestskému zastupiteľstvu v Šali prijať uznesenie v navrhovanom znení. Dodatočné konvalidovanie úmyslu žiadateľa, ktorý nepostupoval v súlade so zákonom a v pôvodnej žiadosti neuviedol pravdivé skutočnosti, ale na pozemku vo vlastníctve mesta realizoval stavbu a to nielen bez práva k pozemku ale aj platného stavebného povolenia je ponukou pre ostatných, aby si tento nezákonný postup osvojili a postupovali podľa tohto návodu.