



Materiál  
na zasadnutie miestnej rady  
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 12.09.2017

dňa 19.09.2017

**N Á V R H**  
**na predaj pozemku pod garážou na Kubániho ulici, parc.č. 4797/9**

---

**Predkladateľ:**

JUDr. Iveta Hahnová  
poverená riadením  
miestneho úradu

**Návrh uznesenia miestnej rady:**

Miestna rada mestskej časti Bratislava –  
Staré Mesto  
o d p o r ú č a  
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti  
Bratislava – Staré Mesto prerokovať  
predložený návrh

**Zodpovedný:**

Ing. Andrea Mihaliková  
vedúca oddelenia majetkového

**Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:**

- v materiáli

**Spracovateľ:**

Ing. Andrej Ferko  
referát majetkový

**Materiál obsahuje:**

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- informatívnu snímku z mapy
- predchádzajúci súhlas primátora
- územnoplánovaciu informáciu
- žiadosť o kúpu

## N á v r h   u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

schvaľuje

v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúcej sa v Bratislave na Kubániho ulici, a to pozemku evidovaného ako parcela registra „C“ parc.č. 4797/9, k.ú. Staré Mesto, zapísaného v katastri nehnuteľností na LV č. 10, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m<sup>2</sup>, do vlastníctva Mgr. Johnovi Macauleyovi, bytom Kubániho 19, 811 04 Bratislava, za cenu 5 040,- EUR s podmienkami:

- kupujúci doplatí nájomné v zmysle uznesenia č. 113/2016 zo dňa 20.09.2016,
- kúpna cena bude zaplatená jednorazovo do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy.

## D ô v o d o v á   s p r á v a

Predmetom predaja je nehnuteľnosť vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „mestská časť“), nachádzajúca sa v Bratislave, na Kubáňho ulici, a to pozemok evidovaný ako parcela registra „C“ parc.č. 4797/9 (ďalej len „pozemok“), k.ú. Staré Mesto, zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 10, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m<sup>2</sup>.

### **Skutkový stav**

Kupujúci má uzatvorenú s mestskou časťou Zmluvu o nájme zo dňa 08.12.2010, ktorej predmetom je dotknutý pozemok. Zmluva o nájme je uzavretá na dobu neurčitú, výška nájomného je stanovená na sumu 10,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok t.j. 180,- Eur/rok.

Na pozemku sa nachádza stavba, súp.č. 6253, druh stavby: garáž, ktorej vlastníkom je kupujúci. Kupujúci si podal písomnú žiadosť o odkúpenie pozemku, doručenú na Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto dňa 13.03.2017 za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku pod stavbou (zjednotenie vlastníctva pozemku pod stavbou s vlastníctvom stavby).

Všeobecná hodnota pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 24/2017 zo dňa 03.05.2017, vypracovaným spoločnosťou FINDEX,s.r.o., sídlo: Čajakova 21, 811 05 Bratislava, na sumu 4 968,90 EUR, t.j. 276,05 EUR/m<sup>2</sup>.

Primátor hl. mesta SR Bratislavy udelil dňa 16.6.2017 súhlas k prevodu vlastníctva pozemku v súlade s Čl. 80 ods. 5 Štatútu hl. mesta SR Bratislavy za cenu nie nižšiu ako 280,- EUR/m<sup>2</sup>.

V súlade s vyššie uvedeným, kúpna cena bola upravená na sumu **280,-EUR/m<sup>2</sup> t.j. 5 040,- EUR.**

Mestská časť neeviduje voči kupujúcemu žiadnu pohľadávku.

Prevod pozemku sa schvaľuje v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov t.j. prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa.

### **Prehľad okolitých vlastníckych pomerov**

Z okolitých pozemkov pod garážami sú pozemky parcela č. 4797/3-7 v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Pozemok parc.č. 4797/8 je v súkromnom vlastníctve.

Referát územného plánu a rozvoja nemá výhrady k predaju pozemku za predpokladu, že pozemok bude využitý v súlade so stanoveným funkčným využitím a platnou reguláciou v zmysle ÚPD.





**JUDr. Ivo Nesrovnal**  
primátor  
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
BRATISLAVA

RE 01950416

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DNA:	28-06-2017
EVIDENČNÉ ČÍSLO	29513 / 18.004
PRÍLOHY:	VYBAVUJE:

Bratislava 16.6.2017

Č.j.: MAGS OGC 44 343 /2017 / 119 123

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 11.5.2017 zn. 2412/20396/2017MAJ/Fea, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto udeľujem

**predchádzajúci súhlas č. 01 01 00 38 17**

podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju pozemku registra „C“ v katastrálnom území **Staré Mesto**

- **parc. č. 4797/9 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 18 m<sup>2</sup>,** zapísaný na liste vlastníctva č. 10 v celosti

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 24/2017 zo dňa 3.5.2017, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **280,00 €/m<sup>2</sup>**, s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a
- na predmet predaja nie je uplatnený reštitučný nárok podľa príslušných právnych predpisov, okrem reštitučného nároku uplatneného podľa zákona č. 503/2003 Z. z.
- v prípade uplatnenia predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy

(ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

V zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy Vám udeľujem

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy k pozemku registra „C“ v k.ú. Staré Mesto, parc. č. 4797/9, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Radoslav Števík', written in a cursive style.

Vážený pán  
Mgr. Radoslav Števík  
starosta mestskej časti  
Bratislava- Staré mesto



## Interný list

**Pre:** Ferko Andrej, Ing., oddelenie majetkové, referát majetkový

**Od:** Gábor Anton, Ing., kancelária starostu, referát územného plánu a rozvoja

**Číslo**  
15/8215/2017/KST/Gab

**Vybavuje**  
Gábor Anton, Ing.

Bratislava  
20.02.2017

**Vec:**

Informácia o využití pozemku z hľadiska podmienok platnej ÚPD a vyjadrenie k prevodu, Kubániho ul.

<b>Lokalita</b>	Kubániho ul.
<b>K. ú.: Staré Mesto p. č.</b>	4797/9
<b>Zóna</b>	CMO
<b>Žiadosť zo dňa</b>	16.02.2017
<b>Zámer</b>	neuvedený

V zmysle platnej uzemnoplánuvacej dokumentácie - **Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007**, v znení neskorších aktualizácií je záujmová parcela č. 4797/9 súčasťou plôch s funkciou: OBYTNÉ ÚZEMIA – **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102**, územia a plochy stabilizované.

**Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia platné pre kód č. 102 sú nasledovné:**

**OBYTNÉ ÚZEMIA**  
**102 málopodlažná zástavba obytného územia**

**PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

**V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú.** Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. **Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.**

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**  
**prevládajúce**

- rôzne formy zástavby rodinných domov

**pripustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

#### **prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

#### **nepripustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

#### **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta :**

**V území zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A, zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO, vymedzený od územia zóny A, po hranice platnej PZ CMO podľa Vyhlášky OÚ Bratislava č. 1/1992 zo dňa 18.8.1992 o PZ Bratislava CMO je potrebné:**

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prístavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné ani účelne obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- na území centra mesta
  - **v ostatnom území centra** mesta prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku,



---

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Záver: K predaju predmetného pozemku nemáme výhrady, aktuálne funkčné využitie predmetného pozemku je v súlade s platnou ÚPD. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.

S pozdravom



**Ing. Anton Gábor**  
referát územného plánu a rozvoja

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto  
Vajanského nábrežie č. 3  
814 21 Bratislava 1

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	13-03-2017
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	11862
PRÍLOHY:	7
ČÍSLO SPISU:	6
VYBAVUJE:	

formulár N10

## ŽIADOSŤ O KÚPU POZEMKU POD GARÁŽOU

### A. Žiadateľ

Titul, meno a priezvisko

Mgr. John Macauley

Rodné číslo

Obchodný

IČO

Trvalý pobyt (ulica, číslo domu, PSČ, obec)

Kubániho 19, 81104 Bratislava

Korešpondenčná adresa (ak nie je totožná s trvalým pobytom)

Telefonický, prípadne e-mailový kontakt

### B. Požadovaná parcela – lokalita

Ulica

Kubániho 19

Číslo parcely, na ktorej sa garáž nachádza

4797/9

Poznámka

### C. Vyjadrenie súhlasu

Žiadateľ o kúpu pozemku pod garážou súhlasí so spracovaním osobných údajov v súlade so zákonom č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v rozsahu, ktorý vyžaduje vybavenie jeho žiadosti.

11/03/2017

Dátum

Podpis žiadateľa