



Materiál
na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 13.03.2018
dňa 20.03.2018

N Á V R H
na predaj pozemku parc.č. 7263/2 vo dvore na Palárikovej 12 a 14
ako prípad hodný osobitného zreteľa

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

A. schvaľuje

v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúcej sa v Bratislave vo dvore na Palárikovej 12 a Palárikovej 14, k.ú. Staré Mesto, a to pozemku parc.č. 7263/2, zapísaného v katastri nehnuteľností na LV č. 1656 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 252 m² do vlastníctva nasledujúcim vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu na Palárikovej 12 a bytového domu na Palárikovej 14.

Za bytový dom na Palárikovej 12:

- Minařík Vladimír, Palárikova 12, 811 04 Bratislava,
- Lachkovič Marek, Palárikova 12, 811 04 Bratislava,
- Churyová Soňa r. Churyová, Palárikova 12, 811 04 Bratislava,
- Barzíková Beata r. Barzíková, Palárikova 12, 811 04 Bratislava

Za bytový dom na Palárikovej 14:

- ESTATE BRATISLAVA, s.r.o., sídlo: Palárikova 14, 811 04 Bratislava, IČO: 36 818 330,
- Slimáková Zuzana r. Slimáková, Palárikova 14, 811 04 Bratislava

za cenu 37 800,- EUR s podmienkou:

- kúpna cena bude zaplatená jednorazovo do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy,

B. konštatuje, že osobitný zreteľ spočíva v tom, že žiadatelia sú vlastníkmí bytov a nebytových priestorov bytového domu na Palárikovej 12, súp.č. 3163 a bytového domu na Palárikovej 14, súp. č. 3165, pričom prístup na pozemok je cez oba bytové domy, pričom na prístupových pozemkoch nie je zriadené vecné bremeno práva prechodu ani prejazdu k predmetnému pozemku.

Dôvodová správa

Predmetom predaja je nehnuteľnosť vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúca sa v Bratislave vo dvore na Palárikovej 12 a Palárikovej 14, k.ú. Staré Mesto, a to pozemok parc.č. 7263/2 (ďalej len „pozemok“), zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 1656, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 252 m².

Skutkový stav

Identifikácia žiadateľov o kúpu:

Za bytový dom na Palárikovej 12:

- Minařík Vladimír, Palárikova 12, 811 04 Bratislava,
- Lachkovič Marek, Palárikova 12, 811 04 Bratislava,
- Churyová Soňa r. Churyová, Palárikova 12, 811 04 Bratislava,
- Barzíková Beata r. Barzíková, Palárikova 12, 811 04 Bratislava

Za bytový dom na Palárikovej 14:

- ESTATE BRATISLAVA, s.r.o., sídlo: Palárikova 14, 811 04 Bratislava, IČO: 36818330,
- Slimáková Zuzana r. Slimáková, Palárikova 14, 811 04 Bratislava

(ďalej len „žiadatelia o kúpu“).

Mestská časť má uzatvorený nájomný vzťah s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov (ďalej len „NP“) bytového domu na Palárikovej 12 na pozemok zmluvou o nájme nehnuteľnosti č. 548/2014 zo dňa 08.12.2014 na dobu neurčitú s tým, že nájomcovia súhlasia s rozšírením počtu nájomníkov o obyvateľov s trvalým bydliskom na Palárikovej 14. K rozšíreniu počtu nájomníkov nedošlo. Nájomné činí 252,- EUR/rok.

Dňa 24.10.2016 bola na Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto prijatá žiadosť o kúpu pozemku, ktorá bola odstúpená z Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

Žiadatelia o kúpu pozemku z bytového domu na Palárikovej 12 doložili k žiadosti o kúpu pozemku Zápisnicu zo schôdze Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá sa konala dňa 13.11.2017. Na schôdzi spoluvlastníci bytového domu zobrali na vedomie a vyslovili súhlas, aby žiadatelia o kúpu oboch bytových domov odkúpili do osobného vlastníctva predmetný pozemok.

Žiadatelia o kúpu pozemku z bytového domu na Palárikovej 14 doložili k žiadosti o kúpu pozemku Zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá sa konala dňa 29.11.2017. Na schôdzi spoluvlastníci bytového domu zobrali na vedomie a vyslovili súhlas, aby žiadatelia o kúpu oboch bytových domov odkúpili do osobného vlastníctva predmetný pozemok.

Pozemok je rovinatý, má štvorcový tvar, pokrytý je prevažne trávnatým a stromovým porastom.

Zo severovýchodnej strany je tienенý bytovým domom na pozemku parc.č. 7262. Z ostatných strán sú dvory okolitých domov, pričom pozemok je od nich oddelený múrom, dreveným plotom alebo pletivom. Prístup na pozemok je cez bytové domy na Palárikovej 12 a Palárikovej 14, pričom

na prístupových pozemkoch nie je zriadené vecné bremeno práva prechodu ani prejazdu k predmetnému pozemku. Pozemok nemá svoju inú opodstatnenú využiteľnosť pre mestskú časť.

Všeobecná hodnota predávaného pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 55/2017 zo dňa 13.11.2017 vypracovaným Doc. Ing. Nad'ou Antošovou, Brižitská 63, 841 01 Bratislava. V zmysle znaleckého posudku všeobecná hodnota pozemku je stanovená na sumu 36 832,31 EUR, čo predstavuje 146,16 EUR/m². Kúpna cena bola upravená a zaokrúhlená na hodnotu 150,- EUR/m².

Súhlas primátora hl. mesta SR Bratislavy k prevodu vlastníctva nehnuteľnosti bol udelený dňa 07.02.2018 za kúpnu cenu nie nižšiu ako 150,- EUR/m².

Kúpna cena za 1 m² je 150,- EUR.

Predaj pozemku parc. č. 7263/2, k.ú. Staré Mesto, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 252 m², navrhujeme schváliť podľa a v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako dôvod hodný osobitného zreteľa, nakoľko ide o pozemok, ku ktorému je prístup cez pozemky žiadateľov na Palárikovej 12 a Palárikovej 14, pričom na prístupových pozemkoch nie je zriadené vecné bremeno práva prechodu ani prejazdu k predmetnému pozemku. Pozemok nemá svoju inú opodstatnenú využiteľnosť pre mestskú časť.

Voči kupujúcemu neeviduje mestská časť žiadnu pohľadávku.

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

Slovenský zväz bytových
družstiev, Palárikova 16

Š. a K. Kovalikovci



bytový dom na
Palárikovej 14

bytový dom na
Palárikovej 12

žiadaný pozemok

rodinný dom na
Jelenej 13

bytový dom na
Jelenej 15



Palárikova 14

Palárikova 12

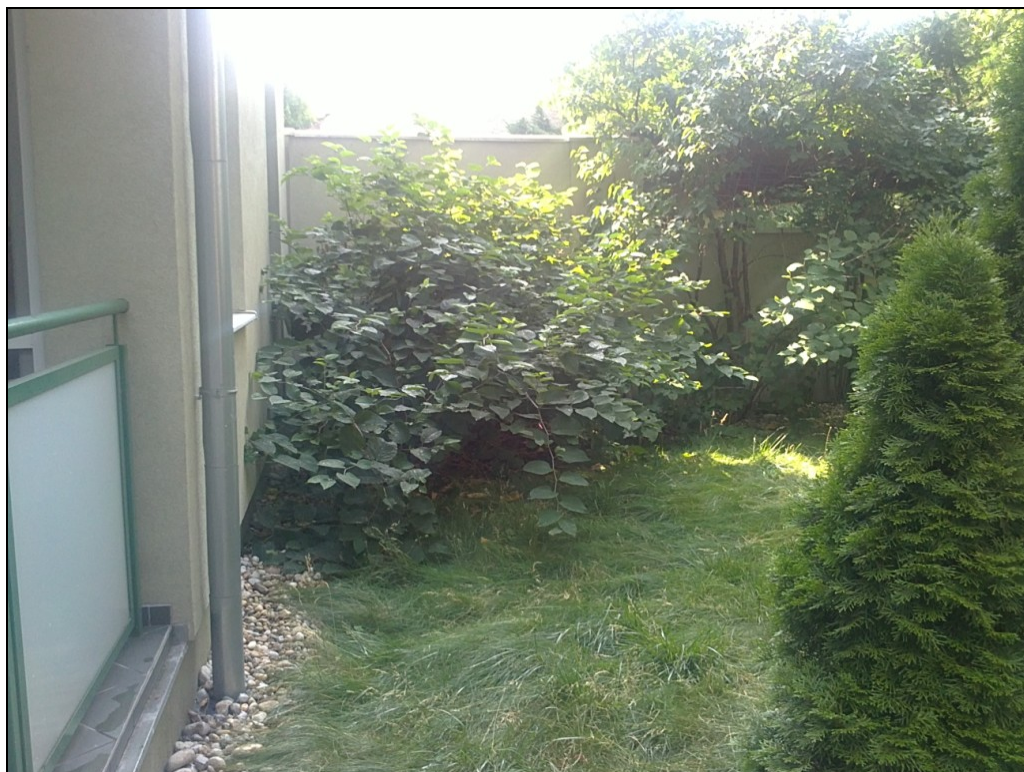
bytový dom na
Jelenej 15

rodinný dom
na Jelenej 13



pozemok parc.č. 7263/2
pri pohľade z podbránia
na Palárikovej 14

Pohľad na pozemok vo dvore smerom na Palárikovu 16





JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD	
MESTSKÉJ ČASTI	
BRATISLAVA STARÉ MESTO	
DOŠLO Dňa:	20-02-2018
Číslo:	8673/2018
Prílohy:	VYBAVUJE:
RE 986 900 86	

Bratislava 7.2.2018
Č.j.: MAGS OGC 35435/2018

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 21.12.2017 zn. 2412/54654/2017MAJ/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 01 18

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

- **parc. č. 7263/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 252 m²**, zapísaný na liste vlastníctva č. 1656 v celosti

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške **150,- €/m²**, 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 ods.8 písm.e.)
- 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. 7263/2 ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

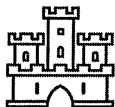
Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom



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

Miestny úrad 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
55/50365/2016/KST/Gab

Vybavuje
Gábor Anton, Ing.

Bratislava
14.11.2016

Vec: Informácia o využití pozemku na Palárikova ul. z hľadiska podmienok platnej ÚPD a vyjadrenie k predaju pozemku

Lokalita:	Palárikova ul.
K. ú. Staré Mesto parc. č.	7263/2
Zóna:	CMO Severovýchod
Žiadateľ:	oddelenie majetkové
Žiadosť predložená:	07.11.2016
Zámer:	predaj pozemku

V zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie – Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov je parcela č. 7263/2 na Palárikovej ulici, súčasťou plôch definovaných ako: ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód 501. stabilizované plochy.

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia platné pre kód č. 501 sú nasledovné:

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA
501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - zariadenia kultúry a zábavy
 - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
 - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - zariadenia verejného stravovania
 - zariadenia obchodu a služieb
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - zariadenia školstva, vedy a výskumu
 - zeleň líniovú a plošnú
 - 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 :

- rodinné domy

- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- 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:

záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou

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 okoliti.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou území, 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, prestavieb, 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 zložitost', 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: Za predpokladu, že pozemok parc. č 7263/2 na Palárikovej ul. bude využitý v súlade s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov, nemáme k nájmu pozemku výhrady.

S pozdravom

Ing. Anton Gábor
referát územného plánu a rozvoja

Co.: TU: kancelária starostu – referát územného plánu a rozvoja

Vlastníci bytov v bytovom dome na adrese Palárikova 12, 811 04 Bra

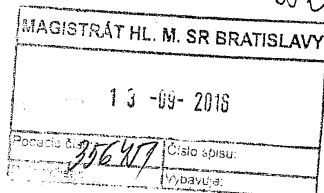
Vladimír Minařík,



MAG0P00P9AV0

a vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese Palárikova 14, 811 04

Bratislava, v zastúpení Ján Majling



Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne námestie 1

814 99 Bratislava

V Bratislave dňa 13.9.2016

Vec: ŽIADOSŤ O ODKÚPENIE POZEMKU

1. Vladimír Minařík vlastník bytu č.3 - LV č. 5999 Palárikova 12, 811 04 Bratislava	2. Soňa Churyová vlastník bytu č.1 a č.2 - LV č. 5999 Palárikova 12, 811 04 Bratislava
3. Marek Lachkovič vlastník bytu č.11 , č.12 a č.15 - LV č. 5999 Palárikova 12, 811 04 Bratislava	4. Beata Barzíkova vlastník bytu č.12 a č.15 - LV č. 5999 Palárikova 12, 811 04 Bratislava
5. JUDr. Ján Majling , trvale bytom : Karloveská 47, 841 04 Bratislava konateľ spoločnosti ESTATE BRATISLAVA, s.r.o., IČO : 36 818 330, Palárikova 14, 811 04 Bratislava vlastniacej Iný nebytový priestor č.1, Palárikova 14 - LV č. 1900	6. Ing. Zuzana Slimáková vlastník bytu č.7, Palárikova 14 - LV č. 1900 trvale bytom : Palárikova 14, 811 04 Bratislava

vlastníci bytov v bytovom dome na adrese Palárikova 12, 811 04 Bratislava, súpisné číslo 3163, postavenom na parcele číslo 7268, k.ú. Staré Mesto, zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 5999 v zastúpení Vladimírom Minaříkom

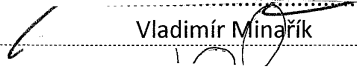
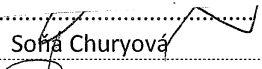
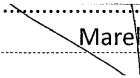
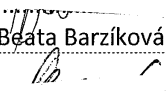


a vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese Palárikova 14, 811 04, súpisné číslo 3165, postavenom na parcele číslo 7267/1, k.ú. Staré Mesto, zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 1900, v zastúpení JUDr. Jánom Majlingom

obraciame sa na Vás so žiadosťou o odkúpenie pozemku parc.č. 7263/2 (ďalej len „pozemok“), k.ú. Staré Mesto, zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 1656 ako zastavané plochy a nádvoria, o výmere 252 m² vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, priamo susediaceho s parcelami 7268 a 7267/1, na ktorých sú postavené bytové domy Palárikova 12 a Palárikova 14 a ktorý je prístupný iba z vnútorných dvorov bytových domov Palárikova 12 a Palárikova 14, teda bez možnosti neobmedzeného prístupu mesta ako momentálneho majiteľa.

V roku 2014 bola uzavretá nájomná zmluva medzi mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto, správcom nehnuteľnosti, a Spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Palárikova 12, 811 04 Bratislava, IČO: 31803814, ktorej predmetom bol pozemok.

Po dohode títo vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese Palárikova 12 a v bytovom dome na adrese Palárikova 14, a po následnej spoločnej komunikácii s ostatnými vlatníkmi o možnosti kúpy tohto pozemku, majú záujem o odkúpenie predmetného pozemku /záhrady/, aby ho na vlastné náklady zrevitalizovali a využívali ako oddychovú zónu pre obyvateľov bytových domov na adrese Palárikova 12 a 14.

Za kladné a urýchlené vybavenie našej žiadosti vopred ďakujeme.

 Vladimír Minařík	 Soňa Churyová
 Marek Lachkovič	 Beata Barzíkova
 JUDr. Ján Majling	 Ing. Zuzana Slimáková