

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **26. 02. 2015**

Návrh

na zámenu nehnuteľností v k.ú. Rača, a to pozemkov parc. č. 17353/1, parc. č. 17353/2 a časti pozemku parc. č. 4963/193 a stavby súpis. č. 9767 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, za časť pozemku parc. č. 17342/203 vo vlastníctve fyzických osôb, Hagarova ul. ako prípadu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Mgr. Peter Pilinský, v.r.
poslanec MsZ

Mgr. Rastislav Žitný, v.r.
poslanec MsZ

Zodpovedný:

Mgr. Peter Pilinský, v.r.
poslanec MsZ

Mgr. Rastislav Žitný, v.r.
poslanec MsZ

Spracovateľ:

Mgr. Peter Pilinský, v.r.
poslanec MsZ

Mgr. Rastislav Žitný, v.r.
poslanec MsZ

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Rača
č. 482/28/10/14/P
4. Žiadosť
5. Finančné zhrnutie
6. Doplnenie finančného zhrnutia
s prílohami
7. Snímky z mapy – 4x
8. LV 2x
9. Stanoviská odborných útvarov
magistrátu 5x
10. Fotodokumentácia
11. Návrh zámennej zmluvy
12. Výpis zo zasadnutia komisie finančnej
stratégie a pre správu a podnikanie
s majetkom mesta zo dňa 09. 02. 2015
13. Výpis uznesenia č. 33/2015 MsR
zo dňa 12. 02. 2015

Február 2015

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámenu pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Rača, a to pozemkov:

- parc. č. 17353/1 - záhrady vo výmere 1301 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckými posudkami je 144 515,08 Eur, LV č. 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy;
- parc. č. 17353/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 197 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckými posudkami je 21 882,76 Eur, LV č. 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy;
- časti pozemku parc. č. 4963/193 vo výmere cca 3982 m², všeobecná hodnota časti pozemku určená znaleckými posudkami je cca 677 099,28 Eur, LV č. 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy;
- a stavby súpis. č. 9767 so vstupným schodiskom na pozemkoch parc. č. 17353/2 a 17353/8, všeobecná hodnota stavby určená znaleckými posudkami je 33 409,00 Eur a vstupného schodiska je 72,94 Eur, LV 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy;

za

časť pozemku parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere cca 1450 m², všeobecná hodnota časti pozemku určená znaleckými posudkami je cca 366.792,00 Eur, LV č. 9955, v podielovom spoluvlastníctve Šándora Ivana a Zuzany Šándorovej - spoluvlastnícky podiel 6/10, Holecovej Lucie - spoluvlastnícky podiel 2/10, Ing. Herbergera Petra - spoluvlastnícky podiel 2/10,

s podmienkami:

1. Zámenná zmluva bude zmluvnými stranami podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že zámenná zmluva nebude zmluvnými stranami podpísaná v uvedenom termíne, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Pred podpísaním zámennej zmluvy na LV č. 9955, na ktorom je zapísaný pozemok parc. č. 17342/203 v podielovom spoluvlastníctve Šándora Ivana a Zuzany Šándorovej - v podieli 6/10, Holecovej Lucie - v podieli 2/10, Herbergera Petra - v podieli 2/10, nebudú zapísané žiadne ťarchy.
3. Zámena sa uskutoční bez vzájomného finančného vyrovnaní.
4. Pred podpísaním zámennej zmluvy budú spresnené parcelné číslo a výmera pozemku spracovaným geometrickým plánom.
5. Pred podpísaním zámennej zmluvy bude podpísaný protokol o odňatí správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to pozemkov parc. č. 17353/1 - záhrady vo výmere 1301 m², parc. č. 17353/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 197 m² a stavby súpis. č. 9767 na pozemkoch parc. č. 17353/2 a 17353/8, v k.ú. Rača zo správy mestskej časti Bratislava-Rača.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že zámenou pozemkov sa

- a) docieli majetkovoprávne usporiadanie časti pozemku parc. č. 17342/203 vo výmere cca 1450 m² na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1252/2013 zo dňa 25. - 26. 09. 2013, ktorým bola prerokovaná petícia občanov proti stavbe

„Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača“ a žiadosti podielových spoluvlastníkov pozemku parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere cca 1730 m²,

- b) zabráni narušeniu okolia Hagarovej ulice z hľadiska architektúry sídliska, zániku parkovej zelene, ako aj zvýšenia intenzity dopravy, hluku a emisií, ktoré namietajú v petícii proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača“ občania.

Dôvodová správa

PREDMET : - Návrh na schválenie zámeny pozemkov v k.ú. Rača, parc. č. 17353/1, parc. č. 17353/2 a časti pozemku parc. č. 4963/193 a stavby súpis. č. 9767 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, za časť pozemku parc. č. 17342/203 v podielovom spoluvlastníctve Šándora Ivana a Zuzany Šándorovej, Holecovej Lucie, Herbergera Petra, ako prípadu hodného osobitného zreteľa.

ŽIADATEL: - Petícia občanov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača“ prerokovaná na zasadnutí Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 25. - 26. 09. 2013 uznesením č. 1252/2013.

- Žiadosť o zámenu Šándora Ivana a Zuzany Šándorovej,

Holecovej Lucie,

, Herbergera Petra,

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ v k.ú. Rača

NEHNUTEĽNOSTI VO VLASTNÍCTVE HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVA

1. POZEMKY registra „C“ KN

Parc. č.	druh pozemku	výmera	predmet zámeny v m²	vlastník
17353/1	záhrady	1301 m ²	1301 m ²	hlavné mesto
17353/2	zast. plochy	197 m ²	197 m ²	hlavné mesto
4963/193	ostatné plochy	5168 m ²	cca 3982 m ²	hlavné mesto
Spolu			cca 5480 m ²	

Pozemky parc. č. 17353/1 a parc. č. 17353/2 sú zapísané na LV č. 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverené do správy mestskej časti Bratislava - Rača.

Poznámka: Na pozemku parc. č. 17353/2 je evidovaná stavba súpisné číslo 9767 - popis stavby viacúčelová budova, zapísaná na LV č. 1628, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy zverená do správy mestskej časti Bratislava - Rača.

Stavba súpisné číslo 9767 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy je evidovaná aj na pozemku parc. č. 17353/8 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 94 m² vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Rača. Zámena pozemku parc. č. 17353/8 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 94 m² ako aj príľahlého pozemku parc. č. 17353/7 - záhrady vo výmere 652 m² vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Rača bola schválená Miestnym zastupiteľstvom MČ Bratislava – Rača uznesením č. 482/28/10/14/P .

Pozemok parc. č. 4963/193 je zapísaný na LV č. 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v jeho priamej správe.

Z pozemku parc. č. 4963/193 - ostatné plochy vo výmere 5168 m² bude oddelená geometrickým plánom časť pozemku vo výmere cca 3982 m², ktorá bude predmetom zámeny. Zvyšná časť pozemku vo výmere 1186 m² zostane bez prístupu a v ochrannom pásme železníc vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

2. STAVBA vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy správe mestskej časti Bratislava-Rača

Súpisné číslo **na pozemku parc. č.**

9767 17353/2

9767 17353/8

Stavba je zapísaná na LV č. 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverená do správy mestskej časti Bratislava - Rača.

POZEMOK REGISTRA „C“ V PODIELOVOM SPOLUVLASTNÍCTVE FYZICKÝCH OSÔB

<u>Parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera</u>	<u>predmet zámeny</u>	<u>spoluvlastník</u>	<u>poz.</u>
17342/203	ostatné plochy	1730 m ²	cca 1450 m ²	Šándor I. a Zuzana podiel 6/10	<u>ťarchy</u>
				Holecová Lucia podiel 2/10	
				Herberger Peter podiel 2/10	

Pozemok registra „C“ KN s parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača je zapísaný na LV č. 9955, v podielovom spoluvlastníctve fyzických osôb, a to: Ing. Šándor Ivan a Ing. Šándorová Zuzana - spoluvlastnícky podiel 6/10, PhDr. Holecová Lucia - spoluvlastnícky podiel 2/10, Ing. Herberger Peter - spoluvlastnícky podiel 2/10.

V časti „C“ LV sú zapísané ťarchy: vecné bremeno právo stavby na parc. č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava a predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava.

Z pozemku parc. č. 17342/203 – ostatné plochy vo výmere 1730 m² bude odčlenená geometrickým plánom časť pozemku vo výmere cca 1450 m², ktorá bude predmetom zámeny s hlavným mestom SR Bratislavy. Zvyšná časť pozemku vo výmere 280 m² bude predmetom zámeny s mestskou časťou Bratislava-Rača v zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Rača č. 482/28/10/14/P .

SKUTKOVÝ STAV

Na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača sa má stavať polyfunkčný dom. Pozemok registra „C“ KN parc. č. 17342/203 - ostatné plochy 1730 m² je zapísaný na LV č. 9955, v podielovom spoluvlastníctve fyzických osôb, a to: Šándor Ivan a Šándorová Zuzana - spoluvlastnícky podiel 6/10, Holecová Lucia - spoluvlastnícky podiel 2/10, Herberger Peter - spoluvlastnícky podiel 2/10 (ďalej len „fyzické osoby“). V časti „C“ LV sú zapísané ťarchy: vecné bremeno právo stavby na parc. č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava a predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava.

Na predmetnú stavbu bolo vydané mestskou časťou Bratislava-Rača rozhodnutie o umiestnení stavby č. SÚ-422/2010/1008/2009/PR zo dňa 08.04.2010, proti ktorému bolo podané odvolanie. Krajský stavebný úrad v Bratislave rozhodnutím číslo A-2010/200-HLO zo dňa 21.09.2010 zamietol odvolanie účastníkov konania, rozhodnutie stavebného úradu mestskej časti Bratislava- Rača č. SÚ-422/2010/1008/2009/PR zo dňa 08.04.2010 potvrdil a rozhodnutia nadobudli právoplatnosť dňa 07.10.2010.

Stavba „Polyfunkčný bytový dom“ na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača pre stavebníka IRP INVEST, s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, na podklade vecného bremena zapísaného na liste vlastníctva č. 9955, bola povolená stavebným povolením Mestskej časti

Bratislava-Rača č. 399/429/2014/UPSP-PR zo dňa 27.6.2014, ktoré dosiaľ nenadobudlo právoplatnosť z dôvodu prebiehajúceho odvolacieho konania.

Proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č 17342/203 v k.ú. Rača“, na Hagarovej ulici, bola doručená Magistrátu hlavného mesta SR Bratislave Petícia občanov, ktorá bola predložená na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 25. - 26. 09. 2013. Po prerokovaní materiálu mestské zastupiteľstvo uznesením č. 1252/2013

A. berie na vedomie

predloženú Petíciu proti stavbe „Polyfunkčný bytový dom na pozemku parc. č. 17342/203 k.ú. Rača“.

B. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy a starostu mestskej časti Bratislava-Rača, aby začali s investorom rokovania o možnej **zámene pozemkov** v zmysle návrhu mestskej časti Bratislava- Rača.

C. odporúča

starostovi mestskej časti Bratislava-Rača, aby predložil Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Rača návrh na obstaranie územného plánu zóny v predmetnej lokalite.

V časti B uznesenia MsZ č. 1252/2013 sa neuvádzajú parcelné čísla pozemkov, ktoré mestská časť Bratislava-Rača navrhuje na zámenu.

Materiál predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 25. - 26. 09. 2013 obsahoval aj návrh mestskej časti Bratislava-Rača na zámenu pozemkov v liste mestskej časti Bratislava-Rača č. 9250/89/2013/SMI-Ha zo dňa 23.5.2013. Mestská časť Bratislava-Rača navrhla na zámenu **pozemky** zverené do správy mestskej časti, a to: parcely registra „C“ parc. č. 17353/1 - záhrada o výmere 1301 m² a parc. č. 17353/2 - zastavaná plocha a nádvoria 197 m². Na pozemku parc. č 17353/2 sa nachádza časť viacúčelovej budovy súp. č. 9767. Pozemky aj s viacúčelovou budovou sa nachádzajú na Hagarovej ulici. Pozemok vo vlastníctve hlavného mesta: parcela registra „C“ parc. č. 4963/193 - ostatná plocha o výmere 5168 m² v lokalite Hruškova.

Konštatujeme, že keď sú predmetom zámeny pozemky parc. č. 17353/1 a parc. č. 17353/2, uvedené v liste mestskej časti, zámenou sú dotknuté aj nasledovné nehnuteľnosti:

- stavba súpis. číslo 9767, na pozemkoch parc. č. 17353/2 a parc. č. 17353/8,
- pozemky parc. č. 17353/7 a parc. č. 17353/8, ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava- Rača, ktorá súhlasí, aby aj tieto pozemky boli predmetom zámeny.

Pred podpísaním zámennej zmluvy bude podpísaný protokol o odňatí správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to pozemkov parc. č. 17353/1- záhrady vo výmere 1301 m², parc. č. 17353/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 197 m² a stavby súpis. č. 9767 na pozemkoch parc. č. 17353/2 a 17353/8, v k.ú. Rača zo správy mestskej časti Bratislava-Rača, ktorá s odňatím správy súhlasí (uznesenie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Rača č. 437/24/06/14/P v znení uznesenia Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Rača č. 482/28/10/14/P).

Dňa 28.10.2014 prijalo Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava – Rača po prerokovaní materiálu uznesenie č. 482/28/10/14/P, ktorým Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava – Rača

a) schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámenu pozemkov registra „C“ KN v k.ú. Rača, a to pozemkov:

- parc. č. 17353/7 - záhrady vo výmere 652 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckým posudkom je 72 424,16 Eur, LV č. 10070 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Rača;

- parc. č. 17353/8 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 94 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckým posudkom 10 441,52 Eur, LV č. 10070 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Rača;

za

časť pozemku parc. č. 17342/203 – ostatné plochy vo výmere cca 280 m², všeobecná hodnota časti pozemku určená znaleckým posudkom je cca 70 828,8 Eur, LV č. 9955, v podielovom spoluvlastníctve Ing. Šándora Ivana a Ing. Šándorovej Zuzany - v podieli 6/10, PhDr. Holecovej Lucie – v podieli 2/10, Ing. Herbergera Petra – v podieli 2/10,

s podmienkami:

1. Zámena sa uskutoční len v prípade schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy vo veci zámeny nehnuteľností vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, za časť pozemku parc. č. 17342/203, k.ú. Rača vo vlastníctve fyzických osôb.

2. Zámenná zmluva bude zmluvnými stranami podpísaná do 150 dní od schválenia uznesenia v Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava - Rača. V prípade, že zámenná zmluva nebude zmluvnými stranami podpísaná v uvedenom termíne, toto uznesenie stratí platnosť.

3. Pred podpísaním zámennej zmluvy na LV č. 9955, na ktorom je zapísaný pozemok parc. č. 17342/203 v podielovom spoluvlastníctve Ing. Šándora Ivana a Ing. Šándorovej Zuzany - v podieli 6/10, PhDr. Holecovej Lucie – v podieli 2/10, Ing. Herbergera Petra – v podieli 2/10, nebudú zapísané žiadne ťarchy.

4. Zámena sa uskutoční bez vzájomného finančného vyrovnaní.

5. Parcelné číslo a výmera pozemku budú spresnené následne spracovaným geometrickým plánom.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že zámenou pozemkov sa docieli majetkovoprávne usporiadanie časti pozemku parc. č. 17342/203, k.ú. Rača vo výmere cca 280 m² na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Rača č. UZN 293/14/05/13/P zo dňa 14.05.2013, ktorým bola prerokovaná petícia občanov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača“, uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1252/2013 zo dňa 25. – 26.09.2013, ktorým bola prerokovaná petícia občanov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača“ a žiadosti podielových spoluvlastníkov pozemku parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere cca 1730 m².

b) schvaľuje

zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Rača č. UZN 437/24/06/14/P vo veci súhlasu s vrátením majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Rača do priamej správy hlavného mesta SR Bratislavy, a to

1. pozemku registra „C“ parc. č. 17353/1, k.ú. Rača – záhrada o výmere 1301 m²,
2. pozemku registra „C“ parc. č. 17353/2, k.ú. Rača – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 197 m²,
3. viacúčelovej budovy súpisné číslo 9767 nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ parc. č. 17353/2 a 17353/8, k.ú. Rača,

zapísaných na LV č. 1628 a zverených do správy mestskej časti Bratislava-Rača na základe protokolu č. 27/92 zo dňa 06.04.1992 tak, že

- a) v druhej odrážke sa slová „31. decembra 2014“ nahrádzajú slovami „31. marca 2015“,
- b) vo štvrtej odrážke sa slová „30.06.2015“ nahrádzajú slovami „31. decembra 2015“ a slová „zamenený pozemok“ sa nahrádzajú slovami „zamenenú časť pozemku“.

Právna zástupkyňa fyzických osôb - vlastníkov pozemku registra „C“ parc. č. 17342/203, v k.ú. Rača, Ing. Ivana Šandora a Zuzany Šandorovej, Lucie Holecovej a Ing. Petra Herbergera a na základe plnej moci investora, spoločnosti IRP Invest s.r.o., v liste zo dňa 06.10.2014, ktorý je v prílohe materiálu, navrhla za pozemok parc. č. 17342/203 - ostatné plochy o výmere 1730 m², ktorý je vo vlastníctve jej klientov, zameniť za nasledovné nehnuteľnosti v k.ú. Rača:

- pozemok registra „C“ parc. č. 17353/1 - záhrady vo výmere 1301 m² a parc. č. 17353/2 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 197 m² a stavbu súp. č. 9767 - viacúčelová budova - postavená na parc. č. 17353/2 a parc. č. 17353/8 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy,
- pozemok registra „C“ parc. č. 17353/7 - záhrady o výmere 652 m² a parc. č. 17353/8 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 94 m², zapísaných na LV č. 10070, v k.ú. Rača, vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Rača,
- pozemok registra „C“ parc. č. 4963/193 - ostatné plochy o výmere 3982 m² v lokalite Hrušková, zapísanom na LV č. 1628, k.ú. Rača, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy, po oddelení 1186 m².

V prípade odsúhlasenia zámeny nehnuteľností, vlastníci a investor zabezpečia výmaz tiarch vzťahujúcich sa k pozemku parc. č. 17342/203, v k.ú. Rača.

Žiadatelia o zámenu pozemku parc. č. 17342/203 v žiadosti zo dňa 06.10.2014, ktorá je v prílohe tohto návrhu, uvádzajú:

„Vlastníci a investor v rámci rokovaní ponúkli pozemok parc. č. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača na zámenu za nehnuteľnosti v hodnote 780 000,- EUR. Cenu pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača vlastníci a investor stanovili s prihliadnutím na lokalitu pozemku, výmeru pozemku a doteraz vynaložené investície investora na realizáciu výstavby projektu „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. č. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača spočívajúce najmä v nadobúdacej cene pozemku (vrátane úročenia peňažných prostriedkov), nákladov na štúdie, projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie, projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie, geometrické zamerania, inžiniersku činnosť, právne služby, atď. Cena pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača bola stanovená zároveň s prihliadnutím na trhovú cenu, ktorá bola vlastníkom a investorovi ponúknutá zo strany tretieho subjektu ako odkupná cena pozemku a projektu výstavby „Polyfunkčného bytového domu“. S ohľadom na uvedené konštatujeme, že všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača stanovenú znaleckým posudkom č. 28/2014 z 11.08.2014 nemožno považovať za trhovú cenu.

Stavba so súpisným číslom 9767 (viacúčelová budova) postavená na parc. č. registra „C“ č. 17353/2 a parc. č. 17353/8, zapísaná na LV č. 1628, k.ú. Rača, nie je spôsobilá na užívanie a je potrebné vykonať jej sanáciu. Stavba je v dezolátnom stave a v súčasnosti sa v nej nachádzajú bezdomovci. Z uvedeného dôvodu pri určovaní hodnoty nehnuteľnosti na zámenu na jednej strane nemožno zohľadniť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - stavby so súpisným číslom 9767 stanovenú znaleckým posudkom č. 28/2014 z 11.08.2014, a na strane druhej je potrebné zohľadniť náklady investora spojené so sanáciou predmetnej stavby (cca 30 000,- Eur).

Pozemok parc. č. registra „C“ č. 4963/193 - ostatné plochy o výmere 5168 m² v lokalite Hrušková, zapísaný na LV č. 1628, k.ú. Rača, je podľa územnoplánovacej informácie určený na radovú zástavbu rodinných domov (maximálne dve bytové jednotky v jednom rodinnom dome), pričom na tomto území nie je možné realizovať výstavbu polyfunkčného domu. Pozemok sa nachádza v blízkosti železničnej trate, v dôsledku čoho cez časť pozemku prechádza ochranné pásmo železníc (ochranné pásmo železníc tvorí navrhovanú oddelenú časť pozemku o výmere 1186 m²) a v dôsledku čoho sa pre zvýšenú hladinu hluku znižuje trhovú cenu nehnuteľnosti pre prípadnú výstavbu. Na pozemku je potrebné zabezpečiť rozvod

inžinierskych sietí. Pri určovaní hodnoty nehnuteľnosti je preto potrebné zobrať do úvahy náklady investora spojené so zabezpečením rozvodu inžinierskych sietí (cca 30.000,- EUR). Pozemok nemá vybudovanú vnútro areálovú komunikáciu. Pri určovaní hodnoty nehnuteľnosti je preto potrebné zobrať do úvahy náklady investora spojené s vybudovaním vnútro areálovej komunikácie (cca 50.000,-EUR).“

Žiadatelia o zámenu doručili list zo dňa 15.10.2014 označený ako finančné zhrnutie, ktorý je prílohou tohto materiálu, žiadne doklady preukazujúce tvrdenia uvedené v ich podaní však hlavnému mestu SR Bratislavy nepredložili.

Žiadatelia o zámenu doručili listom zo dňa 28.01.2015 doklady, ktoré sú v prílohe tohto materiálu, vzťahujúce sa k finančnému zhrnutiu a preukazujúce tvrdenia uvedené v ich liste zo dňa 15.10.2014. Zároveň v liste zo dňa 28.01.2015 uvádzajú:

„V nadväznosti na vzájomné rokovania týkajúce sa zámeny nehnuteľností v k.ú. Rača, boli na zámenu navrhnuté nehnuteľnosti, ktorých hodnota bola určená znaleckými posudkami č. 28/2014 a 31/2014 vypracovanými Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo. Za účelom uskutočnenia navrhovanej zámeny nehnuteľností však investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, okrem všeobecnej hodnoty vyplývajúcej z vypracovaných znaleckých posudkov č. 28/2014 a 31/2014, navrhovali zohľadniť:

- 1) skutočnosti zvyšujúce hodnotu zamieňanej nehnuteľnosti vo vlastníctve fyzických osôb, a to:
 - a) investície vynaložené investorom, spoločnosťou IRP Invest, s.r.o. na prípravu výstavby „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203
 - b) investície investora, spoločnosti IRP Invest, s.r.o., vyvolané navrhovanou zámenou nehnuteľností
 - c) skutočnosť, že hodnota pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 bola znaleckým posudkom č. 28/2014 vypracovaným Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo, stanovená ako nie stavebného pozemku
- 2) skutočnosti znižujúce hodnotu zamieňanej nehnuteľnosti vo vlastníctve fyzických osôb, a to:
 - a) odpočet hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom
 - b) skutočnosť, že zámenu iniciovalo hlavné mesto SR Bratislavy a Mestská časť Bratislava – Rača v nadväznosti na petíciu vyše 3900 obyvateľov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203.“

Žiadatelia o zámenu k listu zo dňa 28.01.2015 priložili znalecký posudok č. 3/2015 vypracovaný Ing. Ondrejom Sovom, znalcom z odboru stavebníctvo, na ocenenie nehnuteľnosti - pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, Výpočet ceny projektových prác a inžinierskej činnosti vypracovaný spoločnosťou aa.ateliér, s.r.o. podľa Sadzobníku pre navrhovanie ponukových cien projektových prác a inžinierskej činnosti UNIKA, Cenovú ponuku spoločnosti Drill, s.r.o. na inžinierskogeologický prieskum a Rozpočty vypracované spoločnosťou VS Group spol. s r.o.. Žiadatelia o zámenu v liste zo dňa 28.01.2015 k znaleckému posudku č. 3/2015 uvádzajú:

„Investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača žiadali zohľadniť taktiež skutočnosť, že hodnota pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 bola znaleckým posudkom č. 28/2014 vypracovaným Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo, stanovená ako nie stavebného pozemku, pričom poukázali na skutočnosť, že znalec pri stanovovaní hodnoty pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 žiadnym spôsobom nezohľadnil skutočnosť, že na pozemok bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby, značka SÚ-422/2010/1008/2009/PR, ktoré nadobudlo právoplatnosť a

vykonateľnosť, ako aj Stavebné povolenie, značka 339/429/2014/UPSP-PR. Za účelom zohľadnenia namietaných skutočností a objektivizácie ceny predmetného pozemku ako stavebného pozemku sa investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača obrátili na znalca zo žiadosťou o stanovenie všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti. Zo znaleckého posudku č. 3/2015 vypracovaného Ing. Ondrejom Sovom, znalcom z odboru stavebníctvo vyplýva, že znalec stanovil, že všeobecná hodnota pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 o výmere 1730 m² vo vlastníctve fyzických osôb je 569.827,40 EUR, t.j. 329,38 EUR/m².“

Žiadatelia o zámenu v liste zo dňa 28.01.2015 v závere svojej žiadosti uvádzajú:

„Na základe uvedeného je zrejmé, že investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača ponúkajú do zámeny pozemok prac. registra „C“ č. 17342/203 o výmere 1730 m², ktorého hodnota vyplývajúca zo znaleckého posudku č. 3/2015 vypracovaného Ing. Ondrejom Sovom, znalcom z odboru stavebníctvo predstavuje sumu 569.827,40 EUR, pričom zohľadňujú investície, ktoré v súvislosti s nehnuteľnosťami navrhnutými na zámenu vynaložili alebo vynaložia celkom vo výške 342.165,66 EUR. Vzhľadom k uvedenému hodnota ponúknutá na zámenu zo strany investora a vlastníkov pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača predstavuje celkom sumu 911.993,06 EUR.

Na základe uvedeného je zrejmé, že hlavné mesto SR Bratislavy ponúka do zámeny pozemok parc. registra „C“ č. 17353/1 o výmere 1301 m², parc. č. 17353/2 o výmere 197 m² a stavbu so súp. č. 9767, ktorých hodnota vyplývajúca zo znaleckého posudku č. 28/2014 vypracovaného Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo po zohľadnení stavu stavby so súp. č. 9767 predstavuje sumu 166.397,84 EUR a novovytvorený pozemok parc. registra „C“ č. 4963/193 o výmere 3982 m², ktorého hodnota vyplývajúca zo znaleckého posudku č. 31/2014 vypracovaného Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo predstavuje sumu 677.099,28 EUR.

Na základe uvedeného je zrejmé, že Mestská časť Bratislava – Rača ponúka do zámeny pozemok parc. registra „C“ č. 17353/7 o výmere 652 m² a parc. č. 17353/8 o výmere 94 m², ktorých hodnota vyplývajúca zo znaleckého posudku č. 28/2014 vypracovaného Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo predstavuje sumu 82.865,68 EUR.

Finančné zhrnutie:

Hodnota ponúknutá investorom a vlastními pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača

- pozemok prac. registra „C“ č. 17342/203 (stavebný pozemok)	+ 569.827,40 EUR
- investície vynaložené investorom	+ 232.165,- EUR
- investície vyvolané investorovi	+ 110.001,66 EUR
Spolu:	911.993,06 EUR

Hodnota ponúknutá hlavným mestom SR Bratislavy

- pozemok parc. registra „C“ č. 17353/1, parc. č. 17353/2 a stavba so súp. č. 9767 (po odpočte hodnoty stavby)	+ 166.397,84 EUR
- pozemok parc. registra „C“ č. 4963/193 o výmere 3982 m ²	+ 677.099,28 EUR
Spolu:	843.497,12 EUR

Hodnota ponúknutá Mestskou časťou Bratislava - Rača

- pozemok parc. registra „C“ č. 17353/7 a parc. č. 17353/8	+ 82.865,68 EUR
Spolu:	82.865,68 EUR“

Žiadatelia opätovne uviedli, že „...investor ani vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača predmetnú zámenu neinicializovali a svoj súhlas s prípadnou zámenou pozemkov považujú za ústupok záujmu občanov, pričom „záujem“ občanov na jednej strane a „ústupok“ investora a vlastníkov pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača na druhej strane nemožno finančne zhodnotiť a zakomponovať do predmetného finančného zhrnutia. Napriek uvedenému majú za to, že túto skutočnosť je potrebné pri navrhovanej

zámene ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zohľadniť.“

Poznamenávame, ak by hlavné mesto reflektovalo na žiadosť o zámenu a z pozemku parc. č. 4963/193 - ostatné plochy vo výmere 5168 m², by bola odčlenená časť vo výmere cca 1186 m² v ochrannom pásme železníc, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava by zostal pozemok bez prístupu a možnosti ďalšieho využitia.

Na pozemku parc. č. 17353/2 sa nachádza stavba vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy súp. č. 9767, ktorá sa nachádza aj na pozemku parc. č. 17353/8. Pozemky parc. č. 17353/8 a parc. č. 17353/7, sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Rača a fyzické osoby žiadajú o ich zámenu. Z uvedených dôvodov pozemok vo vlastníctve fyzických osôb parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere 1730 m² sa navrhuje rozdeliť na dve časti tak, že časť pozemku vo výmere cca 1450 m² bude predmetom zámeny s hlavným mestom SR Bratislava. Pozemok vo výmere cca 280 m², na ktorej sa nachádza parkovisko a rezerva na prístup, bude predmetom zámeny s mestskou časťou Bratislava-Rača, za pozemky v jej vlastníctve, a to parc. č. 17353/7 - záhrady vo výmere 652 m², všeobecná hodnota pozemku podľa znaleckého posudku č. 28/2014 je 72424,16 Eur a parc. č. 17353/8 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 94 m², všeobecná hodnota pozemku podľa znaleckého posudku č. 28/2014 je 10 441,52 Eur.

Znalecký posudok č. 28/2014 zo dňa 11.8.2014 a znalecký posudok č. 29/2014 zo dňa 12.8.2014 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom zámeny, vypracovala znalkyňa Ing. Iveta Engelmanová.

Všeobecná hodnota pozemkov a stavby vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy určená podľa výpočtu v znaleckom posudku č. 28/2014 zo dňa 11.8.2014 a znaleckého posudku č. 29/2014 zo dňa 12.8.2014 je nasledovná:

parc. č. 17353/1- záhrady vo výmere 1301 m², všeobecná hodnota: 144 515,08 Eur; parc. č. 17353/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 197 m², všeobecná hodnota: 21 882,76 Eur; časti pozemku parc. č. 4963/193 vo výmere cca 3982 m², všeobecná hodnota cca 677 099,28 Eur;

stavba súpis. č. 9767 so vstupným schodiskom na pozemkoch parc. č. 17353/2 a 17353/8, všeobecná hodnota stavby určená znaleckými posudkami je 33 409,00 Eur a vstupného schodiska je 72,94 Eur.

Tj. všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy určená znaleckými posudkami je cca 876 979,06 Eur, ktoré nadobudnú zámenou do vlastníctva fyzické osoby.

Všeobecná hodnota časti pozemku parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere cca 1450 m² v podielovom spoluvlastníctve fyzických osôb: Šándora Ivana a Šándorovej Zuzany - v podieli 6/10, Holecovej Lucie - v podieli 2/10, Herbergera Petra - podieli 2/10, určená znaleckým posudkom č. 28/2014 zo dňa 11.8.2014 je cca 366 792 Eur, ktorú nadobudne do vlastníctva hlavné mesto SR Bratislava.

Rozdiel všeobecnej hodnoty zamieňaných nehnuteľností podľa znaleckého posudku č. 28/2014 zo dňa 11.8.2014 a znaleckého posudku č. 29/2014 zo dňa 12.8.2014 je 517 775,86 Eur v neprospech hlavného mesta SR Bratislavy. Zámena je navrhnutá bez finančného vyrovnania. Znalecký posudok č. 28/2014 zo dňa 11.8.2014 a znalecký posudok č. 29/2014 zo dňa 12.8.2014 však nezohľadňujú náklady na strane investora, ktoré sú vyššie uvedené (investície, ktoré v súvislosti s nehnuteľnosťami navrhnutými na zámenu vynaložil alebo vynaloží celkom) ako aj zohľadnenie niektorých skutočností pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 17342/203 (vydané právoplatné územné rozhodnutie na stavbu na tomto pozemku, vydané stavebné povolenie).

Mestská časť v minulosti mala záujem o odpredaj pozemkov a viacúčelovej budovy na Hagarovej ulici (zverených ako aj vo vlastníctve mestskej časti). Za tým účelom dňa 29.10.2012 vyhlásila verejnú obchodnú súťaž. V tom čase znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností na sumu 309 405,- euro (v súčasnosti podľa aktuálneho znaleckého posudku je všeobecná hodnota nehnuteľností vyčíslená na sumu 282 744,86,- euro, z čoho vyplýva že každým rokom cena týchto nehnuteľností klesá). Verejná obchodná súťaž nakoniec bola zrušená. Požadovanú zábezpeku zložil len jeden uchádzač, ktorý nakoniec od zámeru kúpy upustil z dôvodu nedoriešeného prístupu na dotknuté nehnuteľnosti.

Pre úplnosť uvádzame:

V prípade zámeny celého pozemku parc. č.17342/203 v podielovom spoluvlastníctve fyzických osôb: Šándora Ivana a Šándorovej Zuzany - v podieli 6/10, Holecovej Lucie - v podieli 2/10, Herbergera Petra - podieli 2/10, hlavné mesto SR Bratislava a mestská časť Bratislava-Rača nadobudnú pozemok parc. č. 17342/203- ostatné plochy vo výmere 1730 m², ktorého všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom č. 28/2014 zo dňa 11.8.2014 je 437 620,80 Eur. Podieloví spoluvlastníci pozemku parc. č. 17342/203 nadobudnú od hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Rača nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom č. 28/2014 zo dňa 11.8.2014 a znaleckého posudku č. 29/2014 zo dňa 12.8.2014 v hodnote 955 396,66 Eur.

V prípade zámeny celého pozemku parc. č.17342/203 v podielovom spoluvlastníctve fyzických osôb: Šándora Ivana a Šándorovej Zuzany- v podieli 6/10, Holecovej Lucie - v podieli 2/10, Herbergera Petra - podieli 2/10, vychádzajúc zo znaleckého posudku č. 3/2015, hlavné mesto SR Bratislava a mestská časť Bratislava-Rača nadobudnú pozemok parc. č. 17342/203- ostatné plochy vo výmere 1730 m², ktorého všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom č. 3/2015 zo dňa 28.01.2015 je 569 827,40 Eur. Náklady investora, IRP Invest s.r.o., ktoré vyčíslil v súvislosti zo zámenou predstavujú 342.166,66 Eur.

Podieloví spoluvlastníci pozemku parc. č. 17342/203 nadobudnú od hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Rača nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom č. 28/2014 zo dňa 11.8.2014 a znaleckého posudku č. 29/2014 zo dňa 12.8.2014 v hodnote 955 396,66 Eur., po zohľadnení nevyhnutnosti sanácie stavby so súp. č. 9767 v hodnote 926.362,80 Eur.

Zámena pozemkov sa má uskutočniť v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (posledná zmena tohto zákona novelou č. 507/2010 Z. z.) ako prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom **obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov**, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že zámenou pozemkov sa

- a) dočeli majetkovoprávne usporiadanie časti pozemku parc. č. 17342/203 vo výmere cca 1450 m² na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1252/2013 zo dňa 25. - 26. 09. 2013, ktorým bola prerokovaná petícia občanov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača“ a žiadosti podielových spoluvlastníkov pozemku parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere cca 1730 m²,
- b) zabráni narušeniu okolia Hagarovej ulice z hľadiska architektúry sídliska, zániku parkovej zelene, ako aj zvýšenia intenzity dopravy, hluku a emisií, ktoré namietajú v petícii proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača“ občania.

Zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby. Hlavné mesto SR Bratislava dňa 11. 02. 2015 zverejnila na internete a na úradnej tabuli svoj zámer zameniť dotknuté nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Stanoviská odborných útvarov Magistrátu

Oddelenie územného rozvoja mesta:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov podľa záväznej časti stanovuje:

pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely 17353/1, 17353/2, 17353/7, 17353/8
funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód 501, rozvojové územie, regulačný kód G.

pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 4963/193, funkčné využitie územia: malopodlažná zástavba obytného územia, číslo 102, stabilizované územie. z juhovýchodnej strany lokality spadá do ochranného pásma železničných tratí (cca 1/3 pozemku). pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 17342/203, funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101, stabilizované územie.

Ďalšie skutočnosti sú uvedené v pripojených stanoviskách

Súborné stanovisko

Oddelenie dopravného inžinierstva

Neuplatňuje si pripomienky.

Referát cestného správneho orgánu

Nevyjadrujú sa, nejedná sa o pozemky miestnych komunikácií I. a II. triedy.

Oddelenie správy komunikácií

Zámenou pozemkov nepríde k zásahu do komunikácií a verejného osvetlenia v správe hlavného mesta.

Stanovisko technickej infraštruktúry:

Pozemkom parc. č. 17342/203 prechádza verejný vodovod DN 100.

Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene:

Zámena pozemkov nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, mestskej zelene, územnou a druhovou ochranou prírody a krajiny.

Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava - Rača

Bolo požiadané

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta prerokovala dňa 09.02.2015 návrh na zámenu nehnuteľností v k.ú. Rača a odporučila ho MsZ schváliť.

Materiál bol prerokovaný v mestskej rade dňa 12.02.2015, kde pri hlasovaní získal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia, ktorým sa odporučilo MsZ materiál schváliť.



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

V Ý P I S

uznesenia zo zasadnutia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava - Rača
dňa 28.10.2014

UZN 482/28/10/14/P

Návrh na zámenu pozemkov parc. č. 17353/7 a 17353/8, k. ú. Rača vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Rača za časť pozemku parc. č. 17342/203 k. ú. Rača, ako prípadu hodného osobitného zreteľa (kauza Hagarova)
MZ MČ Bratislava – Rača

a) schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámenu pozemkov registra „C“ KN v k.ú. Rača, a to pozemkov:

- parc. č. 17353/7 - záhrady vo výmere 652 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckým posudkom je 72 424,16 Eur, LV č. 10070 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Rača;

- parc. č. 17353/8 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 94 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckým posudkom 10 441,52 Eur, LV č. 10070 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Rača;

za

časť pozemku parc. č. 17342/203 – ostatné plochy vo výmere cca 280 m², všeobecná hodnota časti pozemku určená znaleckým posudkom je cca 70 828,8 Eur, LV č. 9955, v podielovom spoluvlastníctve Ing. Šándora Ivana a Ing. Šándorovej Zuzany - v podieli 6/10, PhDr. Holecovej Lucie – v podieli 2/10, Ing. Herbergera Petra – v podieli 2/10, s podmienkami:

1. Zámena sa uskutoční len v prípade schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy vo veci zámény nehnuteľností vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, za časť pozemku parc. č. 17342/203, k.ú. Rača vo vlastníctve fyzických osôb.

2. Zámenná zmluva bude zmluvnými stranami podpísaná do 150 dní od schválenia uznesenia v Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava - Rača. V prípade, že zámenná zmluva nebude zmluvnými stranami podpísaná v uvedenom termíne, toto uznesenie stratí platnosť.

3. Pred podpísaním zámennej zmluvy na LV č. 9955, na ktorom je zapísaný pozemok parc. č. 17342/203 v podielovom spoluvlastníctve Ing. Šándora Ivana a Ing. Šándorovej Zuzany - v podieli 6/10, PhDr. Holecovej Lucie – v podieli 2/10, Ing. Herbergera Petra – v podieli 2/10, nebudú zapísané žiadne ťarchy.

4. Zámena sa uskutoční bez vzájomného finančného vyrovnaní.

5. Parcelné číslo a výmera pozemku budú spresnené následne spracovaným geometrickým plánom.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že zámenou pozemkov sa docielí majetkovoprávne usporiadanie časti pozemku parc. č. 17342/203, k.ú. Rača vo výmere cca 280 m² na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Rača č. UZN 293/14/05/13/P zo dňa 14.05.2013, ktorým bola prerokovaná petícia občanov proti

stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača“, uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1252/2013 zo dňa 25. – 26.09.2013, ktorým bola prerokovaná petícia občanov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača“ a žiadosti podielových spoluvlastníkov pozemku parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere cca 1730 m²

b) schvaľuje

zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Rača č. UZN 437/24/06/14/P vo veci súhlasu s vrátením majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Rača do priamej správy hlavného mesta SR Bratislavy, a to

1. pozemku registra „C“ parc. č. 17353/1, k.ú. Rača – záhrada o výmere 1301 m²,
2. pozemku registra „C“ parc. č. 17353/2, k.ú. Rača – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 197 m²,
3. viacúčelovej budovy súpisné číslo 9767 nachádzajúcej sa na pozemku registra „C“ parc. č. 17353/2 a 17353/8, k.ú. Rača, zapísaných na LV č. 1628 a zverených do správy mestskej časti Bratislava-Rača na základe protokolu č. 27/92 zo dňa 06.04.1992 tak, že
 - a) v druhej odrážke sa slová „31. decembra 2014“ nahrádzajú slovami „31. marca 2015“,
 - b) vo štvrtej odrážke sa slová „30.06.2015“ nahrádzajú slovami „31. decembra 2015“ a slová „zamenený pozemok“ sa nahrádzajú slovami „zamenenú časť pozemku“.

V Bratislave, 30. októbra 2014

Spracovala: Beáta Sitárová



Mgr. Peter Plinský
starosta



ANDELOVA & Co.
ADVOKATSKÁ KANCELÁRIA



MAG0P00IXWGG

REGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY

- 6 - 10 - 2014

040589 Číslo spisu:

Číslo spisu:

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
a
Mestská časť Bratislava – Rača
Kubačova 21
831 06 Bratislava

V Bratislave dňa 06.10.2014

Vec: Zámena nehnuteľností – Hagarova ulica

Na základe plnej moci a v mene vlastníkov pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, Ing. Ivana Šándora a Ing. Zuzany Šándorovej, PhDr. Lucie Holecovej a Ing. Petra Herbergera a na základe plnej moci a v mene investora, spoločnosti IRP Invest s.r.o., k zámene nehnuteľností v k.ú. Rača v nadväznosti na predchádzajúce rokovania s primátorom hlavného mesta SR Bratislavy a starostom mestskej časti Bratislava – Rača uvádzame nasledovné:

I.

Na základe petície občanov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača:

- a) prijalo dňa 25. – 26.09.2013 mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy Uznesenie č. 1252/2013, ktorým boli primátor hlavného mesta SR Bratislavy a starosta mestskej časti Bratislava – Rača požiadaní, aby začali s investorom rokovania o možnej zámene nehnuteľností v zmysle návrhu mestskej časti Bratislava-Rača; ktorý sa týkal:
 - pozemku – parc. registra „C“ č. 17353/1 – záhrady o výmere 1301 m² a parc. č. 17353/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 197 m², a stavby so súpisným číslom 9767 (viacúčelová budova) postavená na parc. registra „C“ č. 17353/2 a parc. č. 17353/8, zapísanými na LV č. 1628, k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a ktorých správu vykonáva mestská časť Bratislava – Rača,
 - pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193 – ostatné plochy o výmere 5168 m² v lokalite Hrušková, zapísanom na LV č. 1628, k.ú. Rača, ktorý je vo vlastníctve a správe hlavného mesta SR Bratislavy.
- b) ponúkla mestská časť Bratislava – Rača na zámenu:
 - pozemok parc. registra „C“ č. 17353/7 – záhrady o výmere 652 m² a parc. č. 17353/8 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m², zapísanými na LV č. 10070, k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Rača.

Vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, ako aj investor súhlasili s rokovaniami o možnej zámene nehnuteľností.

II.

Na základe vyššie uvedeného došlo k vypracovaniu znaleckých posudkov na všeobecnú hodnotu nehnuteľností v k.ú. Rača, ktoré by mali byť predmetom zámeny, a to znaleckého posudku č. 28/2014 z 11.08.2014 a znaleckého posudku č. 31/2014 z 12.08.2014.

Zo znaleckého posudku č. 28/2014 z 11.08.2014 vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľností:

- pozemku – parc. registra „C“ č. 17353/1 – záhrady o výmere 1301 m² a parc. č. 17353/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 197 m², a stavby so súpisným číslom 9767 (viacúčelová

budova) – postavenej na parc. registra „C“ č. 17353/2 a parc. č. 17353/8, zapísanými na LV č. 1628, k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a ktorých správu vykonáva mestská časť Bratislava – Rača je celkom 199.879,23 EUR,

- pozemku – parc. registra „C“ č. 17353/7 – záhrady o výmere 652 m² a parc. č. 17353/8 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m², zapísanými na LV č. 10070, k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Rača je celkom 82.865,68 EUR,
- pozemku – parc. registra „C“ č. 17342/203 – ostatné plochy o výmere 1730 m² zapísaným na LV č. 9955, k.ú. Rača, ktorý je vo vlastníctve Ing. Ivana Šándora a Ing. Zuzany Šándorovej, PhDr. Lucie Holecovej a Ing. Petra Herbergera je celkom 437.620,80 EUR.

Zo znaleckého posudku č. 31/2014 z 12.08.2014 vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti:

- pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193 – ostatné plochy o výmere 5168 m² v lokalite Hrušková, zapísanom na LV č. 1628, k.ú. Rača, ktorý je vo vlastníctve a správe hlavného mesta SR Bratislavy je 878.766,72 EUR (t.j. 170,04 EUR/m²).

III.

Investor má záujem prioritne realizovať výstavbu „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, pričom navrhovanú zámenu nehnuteľností vníma ako ústupok voči občanom, ktorí proti plánovanej výstavbe spísali petíciu a proti výstavbe opakovane protestovali. Investor vykonáva úkony smerujúce k výstavbe „Polyfunkčného bytového domu“ už od roku 2009, pričom v súčasnosti je tesne pred začatím výstavby „Polyfunkčného bytového domu“. Mestská časť Bratislava – Rača ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad vydal k výstavbe „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača dňa 08.04.2010 Územné rozhodnutie, značka SÚ-422/2010/1008/2009/PR, ktoré bolo potvrdené Rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave zo dňa 21.09.2010, č. A-2010/2000-HLO, právoplatným dňa 07.10.2010, a následne dňa 27.06.2014 vydal Stavebné povolenie, značka 339/429/2014/UPSP-PR.

V prípade, ak investor nebude realizovať projekt výstavby „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, bude nevyhnutné, aby projekt výstavby začal realizovať na zamenených pozemkoch od počiatku, t.j. opätovne požiadal o vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia, a teda bol účastníkom znovu prebiehajúceho územného a stavebného konania. Na realizáciu nového projektu výstavby bude zo strany investora nevyhnutné vynaložiť ďalšie finančné prostriedky (náklady na štúdie, projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie, projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie, geometrické zamerania, inžiniersku činnosť, právne služby, atď.), ktoré zvyšujú nákladovosť na strane investora. Zvýšenie nákladovosti na realizáciu nového projektu výstavby je nevyhnutné zobrať do úvahy pri stanovení hodnoty zamieňaných nehnuteľností. Výstavba projektu by bola s ohľadom na uvedené, časovo oddialená, čo opätovne znamená finančnú stratu na strane investora, ktorú je potrebné pri stanovení hodnoty zamieňaných nehnuteľností zohľadniť.

Vlastníci a investor v rámci rokovaní ponúkli pozemok parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača na zámenu za nehnuteľnosti v hodnote 780.000,- EUR. Cenu pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača vlastníci a investor stanovili s prihliadnutím na lokalitu pozemku, výmeru pozemku a doteraz vynaložené investície investora na realizáciu výstavby projektu „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača spočívajúce najmä v nadobúdacej cene pozemku (vrátane úročenia peňažných prostriedkov), nákladov na štúdie, projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie, projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie, geometrické zamerania, inžiniersku činnosť, právne služby, atď.. Cena pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača bola stanovená zároveň s prihliadnutím na trhovú cenu, ktorá bola vlastníkom a investorovi ponúknutá zo strany tretieho subjektu ako odkupná cena pozemku a projektu výstavby „Polyfunkčného bytového domu“. S ohľadom na uvedené konštatujeme, že všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača stanovenú znaleckým posudkom č. 28/2014 z 11.08.2014 nemožno považovať za reálnu trhovú cenu.

Stavba so súpisným číslom 9767 (viacúčelová budova) postavená na parc. registra „C“ č. 17353/2 a parc. č. 17353/8, zapísaná na LV č. 1628, k.ú. Rača, nie je spôsobilá na užívanie a je potrebné vykonať jej sanáciu. Stavba je v dezolátnom stave a v súčasnosti sa v nej nachádzajú bezdomovci. Z uvedeného dôvodu pri určovaní hodnoty nehnuteľnosti na zámenu na jednej strane nemožno zohľadniť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - stavby so súpisným číslom 9767 stanovenú znaleckým posudkom č. 28/2014 z 11.08.2014, a na strane druhej je potrebné zohľadniť náklady investora spojené so sanáciou predmetnej stavby (cca 30.000,- EUR).

Pozemok – parc. registra „C“ č. 4963/193 – ostatné plochy o výmere 5168 m² v lokalite Hrušková, zapísaný na LV č. 1628, k.ú. Rača, je podľa územno-plánovacej informácie určený na radovú zástavbu rodinných domov (maximálne dve bytové jednotky v jednom rodinnom dome), pričom na tomto území nie je možné realizovať výstavbu polyfunkčného domu. Pozemok sa nachádza v blízkosti železničnej trate, v dôsledku čoho cez časť pozemku prechádza ochranné pásmo železníc (ochranné pásmo železníc tvorí navrhovanú oddelenú časť pozemku o výmere 1186 m²) a v dôsledku čoho sa pre zvýšenú hladinu hluku znižuje tržová cena nehnuteľnosti pre prípadnú výstavbu. Na pozemku je potrebné zabezpečiť rozvod inžinierskych sietí. Pri určovaní hodnoty nehnuteľnosti je preto potrebné zobrať do úvahy náklady investora spojené so zabezpečením rozvodu inžinierskych sietí (cca 30.000,- EUR). Pozemok nemá vybudovanú vnútro areálovú komunikáciu. Pri určovaní hodnoty nehnuteľnosti je preto potrebné zobrať do úvahy náklady investora spojené s vybudovaním vnútro areálovej komunikácie (cca 50.000,- EUR).

IV.

V nadväznosti na závery znaleckého posudku č. 28/2014 z 11.08.2014 a znaleckého posudku č. 31/2014 z 12.08.2014, ako aj s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti, vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača a investor navrhujú na zámenu s pozemkom parc. registra „C“ č. 17342/203 – ostatné plochy o výmere 1730 m² zapísaným na LV č. 9955, k.ú. Rača:

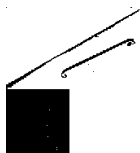
- pozemok – parc. registra „C“ č. 17353/1 – záhrady o výmere 1301 m² a parc. č. 17353/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 197 m², a stavbu súpisné číslo 9767 – viacúčelová budova – postavená na parc. registra „C“ č. 17353/2 a parc. č. 17353/8, zapísané na LV č. 1628, k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a ktorých správu vykonáva mestská časť Bratislava – Rača,
- pozemok – parc. registra „C“ č. 17353/7 – záhrady o výmere 652 m² a parc. č. 17353/8 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m², zapísanými na LV č. 10070, k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava – Rača.
- pozemok – parc. registra „C“ č. 4963/193 – ostatné plochy o výmere 3982 m² v lokalite Hrušková, zapísanom na LV č. 1628, k.ú. Rača, ktorý je vo vlastníctve a správe hlavného mesta SR Bratislavy, t.j. po oddelení časti pozemku vo výmere 1186 m².

Pre úplnosť záverom uvádzame, že v prípade odsúhlasenia zámeny nehnuteľností, vlastníci a investor zabezpečia výmaz tiarch vzťahujúcich sa k pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, t.j. pozemok by sa zamieňal bez akéhokoľvek zafarbenia právami tretích osôb.

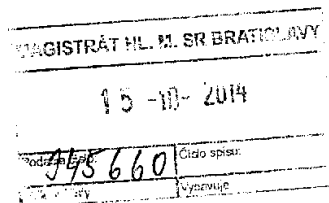
S pozdravom

Prílohy: Plnomocenstvo za vlastníkov
Plnomocenstvo za investora

ANDELOVÁ & Co., s.r.o.
JUDr. Ing. Jana Andelová
konateľ
 ANDELOVÁ & Co.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
ANDELOVÁ & Co., s.r.o.
Trenčianska 47, 821 09 Bratislava
IČO: 47506946 DIČ: 2023940292



ANDELOVA & Co.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA



Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
a
Mestská časť Bratislava – Rača
Kubačova 21
831 06 Bratislava

V Bratislave dňa 15.10.2014

Vec: Záměna nehnuteľností – Hagarova ulica – finančné zhrnutie

Na základe plnej moci a v mene vlastníkov pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, Ing. Ivana Šándora a Ing. Zuzany Šándorovej, PhDr. Lucie Holecovej a Ing. Petra Herbergera a na základe plnej moci a v mene investora, spoločnosti IRP Invest s.r.o., k záměne nehnuteľností v k.ú. Rača v nadväznosti na rokovania s primátorom hlavného mesta SR Bratislavy a starostom mestskej časti Bratislava – Rača zo dňa 14.10.2014 k finančnému zhrnutiu uvádzame nasledovné:

V nadväznosti na vzájomné rokovania týkajúce sa zámeny nehnuteľností v k.ú. Rača, boli na zámenu navrhnuté nehnuteľnosti, ktorých hodnota bola určená znaleckými posudkami č. 28/2014 a 31/2014 vypracovanými Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo tak, že:

- hodnota pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 o výmere 1730 m² vo vlastníctve fyzických osôb je 437.620,80 EUR
- hodnota pozemku parc. registra „C“ č. 17353/1 o výmere 1301 m², parc. č. 17353/2 o výmere 197 m² a stavby so súp. č. 9767 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy je 199.879,23 EUR,
- hodnota pozemku parc. registra „C“ č. 17353/7 o výmere 652 m² a parc. č. 17353/8 o výmere 94 m² vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava – Rača je 82.865,68 EUR
- hodnota novovytvoreného pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193 o výmere 3982 m² vo vlastníctve a správe hlavného mesta SR Bratislavy je 677.099,28 EUR (odčlenená časť pozemku),

t.j. na zámenu boli navrhnuté nehnuteľnosti v hodnote podľa znaleckého posudku 437.620,80 EUR s nehnuteľnosťami v hodnote podľa znaleckého posudku 959.844,19 EUR.

Za účelom uskutočnenia navrhovanej zámeny nehnuteľností navrhujeme zohľadniť:

Skutočnosti zvyšujúce hodnotu zamieňanej nehnuteľnosti vo vlastníctve fyzických osôb:

- investície vynaložené investorom, spoločnosťou IRP Invest, s.r.o. na prípravu výstavby „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 pozostávajúce z nasledovných nákladov:**
Náklady na projektové práce:
 - Projektová dokumentácia (pre územné konanie, stavebné povolenie, realizačný projekt, štúdia) 154.837,- EUR
 - Inžinierska činnosť: 24.750,- EUR
 - Hydrogeologický prieskum 4.832,- EUR
 - Projekt management: 11.190,- EUR
 - Náklady na právne služby, geometrické zamerania, iné poplatky 37.620,- EUR
 - Investície celkom 233.229,- EUR**
- investície investora, spoločnosti IRP Invest, s.r.o., vyvolané navrhovanou zámenou nehnuteľností pozostávajúce z nasledovných nákladov:**
Náklady na sanáciu stavby so súp. č. 9767: 30.000,- EUR



ANDELOVÁ & Co., s. r. o. • Trenčianska 47 • 821 09 Bratislava • Slovenská republika • IČO: 47 506 946
DIČ: 2023940292 • Zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I • Oddiel: Sro • Vložka číslo: 94493/B
Číslo účtu: 2921906359/1100 • Tatra banka, a.s. • E-mail: office@andelovaco.sk • www.andelovaco.sk

Náklady spojené so zabezpečením rozvodu inžinierskych sietí na pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193: 30.000,- EUR

Náklady spojené s vybudovaním vnútroareálovej komunikácie na pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193: 50.000,- EUR

Investície celkom 110.000,- EUR

- 3) **skutočnosť, že hodnota pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 bola znaleckým posudkom č. 28/2014 vypracovaným Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo, stanovená ako nie stavebného pozemku.** Znalec pri stanovovaní hodnoty pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 žiadnym spôsobom nezohľadnil skutočnosť, že na pozemok bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby, značka SÚ-422/2010/1008/2009/PR, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť, ako aj Stavebné povolenie, značka 339/429/2014/UPSP-PR, Z prílohy č. 10 znaleckého posudku č. 28/2014 vypracovaného Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo, vyplýva trhovú hodnotu porovnateľnej nehnuteľnosti ako stavebného pozemku (pozemok vhodný pre výstavbu polyfunkčného objektu s max 4. podlažiami, platným stavebným povolením). S ohľadom na uvedené Informatívnym odhadom možno stanoviť hodnotu pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 ako stavebného na sumu 553.600,- EUR (320,- EUR/m²).

Skutočnosti znižujúce hodnotu zamieňaných nehnuteľností vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a Mestskej časti Bratislava - Rača:

- 1) **odpočet hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom nasledovne:**
Odpočet hodnoty stavby so súp. č. 9767 určenej na sanáciu: 33.481,39 EUR
- 2) **skutočnosť, že zámenu iniciovalo hlavné mesto SR Bratislavy a Mestská časť Bratislava - Rača v nadväznosti na petíciu vyše 3900 obyvateľov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203,** ktorí poukazovali na fakt, že podľa ich presvedčenia sa zámenou nehnuteľností zabráni narušeniu okolia Hagarovej ulice z hľadiska architektúry sídliska či zániku parkovej zelene, ako aj zvýšeniu intenzity dopravy, hluku a emisií.

Finančné zhrnutie z pohľadu hlavného mesta SR Bratislavy a Mestskej časti Bratislava - Rača:

Pozemok parc. registra „C“ č. 17342/203 (stavebný pozemok)	+ 553.600,- EUR
Investície vynaložené investorom	+ 233.229,- EUR
Investície vyvolané investorovi	+ 110.000,- EUR
Nehnuteľnosti poskytnuté do zámeny (po odpočte hodnoty stavby)	- 926.362,80 EUR
Spolu:	- 29.533,80 EUR

Záverom uvádzame, že vo finančnom zhrnutí nie je „započítaná“ hodnota záujmu ľudí, ktorí podpísali petíciu proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 a na podnet ktorých bola iniciovaná zámena nehnuteľností.

S pozdravom

ANDELOVÁ & Co., s.r.o.
JUDr. Ing. Jana Andelová
konateľ



ANDELOVÁ & Co.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
ANDELOVÁ & Co., s.r.o.
Trenčianska 47, 821 09 Bratislava
IČO: 47506946 DIČ: 2023940292



ANDELOVA & Co.
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA

Mestská časť Bratislava - Rača	
Datum: - 3 - 02 - 2015	
Podanie číslo: 1779	Číslo spisu:
Prílohy/listy: 1	Vybavuje:

Titl.

Mestská časť Bratislava – Rača
Kubačova 21
831 06 Bratislava

V Bratislave dňa 28.01.2015

Vec: Zámena nehnuteľností – Hagarova ulica

V nadväznosti na osobné rokovanie s p. starostom Pilinským a na základe plnej moci a v mene vlastníkov pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, Ing. Ivana Šándora, Ing. Zuzany Šándorovej, PhDr. Lucie Holecovej a Ing. Petra Herbergera a investora, spoločnosti IRP Invest s.r.o., k zámene nehnuteľností v k.ú. Rača uvádzame nasledovné:

I. Skutkový a právny stav

Na základe petície občanov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača:

- a) prijalo dňa 25. – 26.09.2013 mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy Uznesenie č. 1252/2013, ktorým boli primátor hlavného mesta SR Bratislavy a starosta mestskej časti Bratislava - Rača požiadaní, aby začali s investorom rokovania o možnej zámene nehnuteľností v zmysle návrhu mestskej časti Bratislava-Rača; ktorý sa týkal:
 - pozemku – parc. registra „C“ č. 17353/1 – záhrady o výmere 1301 m² a parc. č. 17353/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 197 m², a stavby so súpisným číslom 9767 (viacúčelová budova) postavená na parc. registra „C“ č. 17353/2 a parc. č. 17353/8, zapísanými na LV č. 1628, k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a ktorých správu vykonáva mestská časť Bratislava – Rača,
 - pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193 – ostatné plochy o výmere 5168 m² v lokalite Hrušková, zapísanom na LV č. 1628, k.ú. Rača, ktorý je vo vlastníctve a správe hlavného mesta SR Bratislavy.
- b) ponúkla mestská časť Bratislava – Rača na zámenu:
 - pozemok parc. registra „C“ č. 17353/7 – záhrady o výmere 652 m² a parc. č. 17353/8 – zastavané plochy a nádvorie o výmere 94 m², zapísanými na LV č. 10070, k.ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Rača.

Vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, ako aj investor súhlasili s rokovaniami o možnej zámene nehnuteľností, pričom zámer realizovať zámenu nehnuteľností prejavilo Hlavné mesto SR Bratislava, Mestská časť Bratislava – Rača, investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača v Memorande zo dňa 27.06.2014.

Dňa 23.10.2014 neprijalo Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislava Návrh na zámenu nehnuteľností v k.ú. Rača, a to pozemkov parc. č. 17353/1, parc. č. 17353/2 a časti pozemku parc. č. 4963/193 a stavby súpis. č. 9767 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy za časť pozemku parc. č. 17342/203 vo vlastníctve fyzických osôb, Hagarova ul., ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Dňa 28.10.2014 prijalo Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava – Rača Uznesenie č. 482/28/10/14/P, ktorým Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava – Rača

a) schválilo ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámenu pozemkov registra „C“ KN v k.ú. Rača, a to pozemkov parc. č. 17353/7 - záhrady vo výmere 652 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckým posudkom je 72 424,16 Eur, LV č. 10070 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Rača; parc. č. 17353/8 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 94 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckým posudkom 10 441,52 Eur, LV č. 10070 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Rača; za časť pozemku parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere cca 280 m², všeobecná hodnota časti pozemku určená znaleckým posudkom je cca 70 828,8 Eur, LV č. 9955, v podielovom spoluvlastníctve Ing. Šándora Ivana a Ing. Šándorovej Zuzany - v podieli 6/10, PhDr. Holecovej Lucie - v podieli 2/10, Ing. Herbergera Petra - v podieli 2/10 a

b) zmenilo Uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Rača č. UZN 437/24/06/14/P vo veci súhlasu s vrátením majetku zvereneného do správy mestskej časti Bratislava - Rača do priamej správy hlavného mesta SR Bratislavy.

Z Memoranda zo dňa 27.06.2014 vyplýva, že dotknuté subjekty prejavili záujem na realizácii zámeny nehnuteľností v k.ú. Rača, pričom sa zaviazali vykonávať všetky úkony potrebné k dosiahnutiu zámeny nehnuteľností v k.ú. Rača tak, aby k zámene nehnuteľností došlo najneskôr v lehote do 31.10.2014 a za účelom naplnenia zámeru zámeny nehnuteľností v k.ú. Rača sa investor zaviazal nezačať s výstavbou „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. č. 17342/203, k.ú. Rača v lehote do 31.10.2014, ak by aj disponoval s právoplatným a vykonateľným stavebným povolením na stavbu „Polyfunkčný bytový dom“ na pozemku parc. č. 17342/203, k.ú. Rača..

Stavebné povolenie na stavbu „Polyfunkčný bytový dom“ na pozemku parc. č. 17342/203, k.ú. Rača bolo Mestskou časťou Bratislava - Rača ako príslušným stavebným úradom vydané dňa 27.06.2014, č.j. 339/429/2014/UPSP-PR.

Vzhľadom k pretrvávajúcemu záujmu Mestskej časti Bratislava - Rača na realizácii zámeru zámeny nehnuteľností v k.ú. Rača a k platnosti Uznesení č. 482/28/10/14/P prijatých Miestnym zastupiteľstvom MČ Bratislava - Rača, navrhol starosta p. Pilinský ďalšie rokovania za účelom naplnenia zámeru zámeny nehnuteľností v k.ú. Rača.

II. Finančné zhrnutie

Vzhľadom k skutočnosti, že investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača k navrhovanej zámene pozemkov predložili listom zo dňa 15.10.2014 finančné zhrnutie, avšak MČ Bratislava - Rača prostredníctvom starostu p. Pilinského vyzvala investora a vlastníkov pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača na jeho doplnenie, k finančnému zhrnutiu uvádzame nasledovné:

V nadväznosti na vzájomné rokovania týkajúce sa zámeny nehnuteľností v k.ú. Rača, boli na zámenu navrhnuté nehnuteľnosti, ktorých hodnota bola určená znaleckými posudkami č. 28/2014 a 31/2014 vypracovanými Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo.

Za účelom uskutočnenia navrhovanej zámeny nehnuteľností však investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača, okrem všeobecnej hodnoty vyplývajúcej z vypracovaných znaleckých posudkov č. 28/2014 a 31/2014, navrhovali zohľadniť:

- 1) skutočnosti zvyšujúce hodnotu zamieňanej nehnuteľnosti vo vlastníctve fyzických osôb, a to:
 - a) investície vynaložené investorom, spoločnosťou IRP Invest, s.r.o. na prípravu výstavby „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203
 - b) investície investora, spoločnosti IRP Invest, s.r.o., vyvolané navrhovanou zámenou nehnuteľností
 - c) skutočnosť, že hodnota pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 bola znaleckým posudkom č. 28/2014 vypracovaným Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo, stanovená ako nie stavebného pozemku
- 2) skutočnosti znižujúce hodnotu zamieňanej nehnuteľnosti vo vlastníctve fyzických osôb, a to:

- a) odpočet hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom
- b) skutočnosť, že zámenu iniciovalo hlavné mesto SR Bratislavy a Mestská časť Bratislava – Rača v nadväznosti na petíciu vyše 3900 obyvateľov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203.

Ad 1 a) Investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača žiadali zohľadniť investície vynaložené investorom, spoločnosťou IRP Invest, s.r.o. na prípravu výstavby „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 pozostávajúce z nasledovných nákladov:

Náklady na projektové práce:

- Projektová dokumentácia (pre územné konanie, stavebné povolenie, realizačný projekt, štúdiá)	154.837,- EUR
- Inžinierska činnosť:	24.750,- EUR
- Hydrogeologický prieskum	3.768,- EUR
Projekt management:	11.190,- EUR
Náklady na právne služby, geometrické zamerania, iné poplatky	37.620,- EUR
Investície celkom	232.165,- EUR

K nákladom na projektové práce investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača prekladajú Výpočet ceny projektových prác a inžinierskej činnosti vypracovaný spoločnosťou aa.ateliér, s.r.o. podľa Sadzobníku pre navrhovanie ponukových cien projektových prác a inžinierskej činnosti UNIKA, z ktorého vyplýva, že kompletná cena za projektovú dokumentáciu /ÚR, SP, úprava SP, RP a inžiniersku činnosť/ predstavuje čiastku 179.587,- EUR.

K nákladom na hydrogeologický prieskum (inžinierskogeologický) prieskum investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača prekladajú Cenovú ponuku spoločnosti Drill, s.r.o. na inžinierskogeologický prieskum v sume 3.768,- EUR, ktorá nezohľadňuje prípadné nevyhnutné práce navyše (vytýčenie podzemných vedení, zabudovanie vrtov, atď).

K nákladom na projekt management a nákladom na právne služby, geometrické zamerania a iným poplatkom investor uvádza, že náklady na projekt manažéra predstavujú 27,- EUR/hod, náklady na právne služby predstavujú 120,- EUR/hod, pričom tieto sú stanovené v závislosti od účelne vynaložených hodín poskytovania služieb. Medzi iné poplatky patria správne poplatky, kolký a iné účelne vynaložené náklady súvisiace s realizovaným zámerom výstavby stavby „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203.

Ad 1 b) Investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača žiadali zohľadniť investície investora, spoločnosti IRP Invest, s.r.o., vyvolané navrhovanou zámenou nehnuteľností pozostávajúce z nasledovných nákladov:

Náklady na sanáciu stavby so súp. č. 9767:	30.000,39 EUR
Náklady spojené zo zabezpečením rozvodu inžinierskych sietí na pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193:	30.000,47 EUR
Náklady spojené s vybudovaním vnútroareálovej komunikácie na pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193:	50.000,80 EUR
Investície celkom	110.001,66 EUR

K nákladom na sanáciu stavby so súp. č. 9767 investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača prekladajú Rozpočet vypracovaný spoločnosťou VS Group spol. s r.o., z ktorého vyplýva, že cena za búracie práce (sanáciu) predstavuje sumu 30.000,39 EUR.

K nákladom na zabezpečenie rozvodu inžinierskych sietí na pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193 investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača prekladajú Rozpočet vypracovaný spoločnosťou VS Group spol. s r.o., z ktorého vyplýva, že cena za zabezpečenie rozvodu inžinierskych sietí na pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193 predstavuje sumu 30.000,47 EUR.

K nákladom na vybudovanie vnútroareálovej komunikácie na pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193 investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača prekladajú Rozpočet vypracovaný spoločnosťou VS Group spol. s r.o., z ktorého vyplýva, že cena za vybudovanie vnútroareálovej komunikácie na pozemku parc. registra „C“ č. 4963/193 predstavuje sumu 50.000,80 EUR.

Ad 1 c) Investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača žiadali zohľadniť taktiež skutočnosť, že hodnota pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 bola znaleckým posudkom č. 28/2014 vypracovaným Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo, stanovená ako nie stavebného pozemku, pričom poukázali na skutočnosť, že znalec pri stanovovaní hodnoty pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 žiadnym spôsobom nezohľadnil skutočnosť, že na pozemok bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby, značka SÚ-422/2010/1008/2009/PR, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť, ako aj Stavebné povolenie, značka 339/429/2014/UPSP-PR. Za účelom zohľadnenia namietaných skutočností a objektivizácie ceny predmetného pozemku ako stavebného pozemku sa investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača obrátili na znalca zo žiadosťou o stanovenie všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti. Zo znaleckého posudku č. 3/2015 vypracovaného Ing. Ondrejom Sovom, znalcom z odboru stavebníctvo vyplýva, že znalec stanovil, že všeobecná hodnota pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203 o výmere 1730 m² vo vlastníctve fyzických osôb je 569.827,40 EUR, t.j. 329,38 EUR/m².

Ad 2 a) Investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača žiadali zohľadniť skutočnosť, že stavba so súp. č. 9767 je určená na sanáciu, preto jej všeobecnú hodnotu určenú znaleckým posudkom č. 28/2014 vypracovaným Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo, na sumu 33.481,39 EUR nemožno započítať ako protihodnotu nehnuteľností vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy určených na zámenu. Stav predmetnej nehnuteľnosti je zrejмый zo str. 8 a 9 znaleckého posudku č. 28/2014 vypracovaného Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo, ako aj z obhliadky na mieste samom.

Ad 2 b) Investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača opätovne poukazujú na skutočnosť, že zámenu iniciovalo hlavné mesto SR Bratislavy a Mestská časť Bratislava – Rača v nadväznosti na petíciu vyše 3900 obyvateľov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu“ na pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, pričom investor ani vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača predmetnú zámenu neinicializovali a svoj súhlas s prípadnou zámennou pozemkov považujú za ústupok záujmu občanov, pričom „záujem“ občanov na jednej strane a „ústupok“ investora a vlastníkov pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača na druhej strane nemožno finančne zhodnotiť a zakomponovať do predmetného finančného zhrnutia. Napriek uvedenému majú za to, že túto skutočnosť je potrebné pri navrhovanej zámene ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zohľadniť.

S ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača považujú za nevyhnutné pri zámene navrhovaných nehnuteľností nezohľadňovať výlučne výsledky znaleckých posudkov č. 28/2014 a 31/2014 vypracovaných Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo, ale aj ďalšie skutočnosti zvyšujúce hodnotu zamieňanej nehnuteľnosti vo vlastníctve fyzických osôb a znižujúce hodnotu zamieňaných nehnuteľností vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a Mestskej časti Bratislava – Rača, vrátane skutočností týkajúcich sa samotných nehnuteľností navrhnutých na zámenu zo strany hlavného mesta SR Bratislavy a Mestskej časti Bratislava – Rača.

Na základe uvedeného je zrejмый, že investor a vlastníci pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača ponúkajú do zámennы pozemok parc. registra „C“ č. 17342/203 o výmere 1730m², ktorého hodnota vyplývajúca zo znaleckého posudku č. 3/2015 vypracovaného Ing. Ondrejom Sovom, znalcom z odboru stavebníctvo predstavuje sumu 569.827,40 EUR, pričom zohľadňujú investície, ktoré v súvislosti s nehnuteľnosťami navrhnutými na zámennы vynaložili

alebo vynaložia celkom vo výške 342.165,66 EUR. Vzhľadom k uvedenému hodnota ponúknutá na zámenu zo strany investora a vlastníkov pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača predstavuje celkom sumu 911.993,06 EUR.

Na základe uvedeného je zrejmé, že hlavné mesto SR Bratislavy ponúka do zámeny pozemok parc. registra „C“ č. 17353/1 o výmere 1301 m², parc. č. 17353/2 o výmere 197 m² a stavbu so súp. č. 9767, ktorých hodnota vyplývajúca zo znaleckého posudku č. 28/2014 vypracovaného Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo po zohľadnení stavu stavby so súp. č. 9767 predstavuje sumu 166.397,84 EUR a novovytvorený pozemok parc. registra „C“ č. 4963/193 o výmere 3982 m², ktorého hodnota vyplývajúca zo znaleckého posudku č. 31/2014 vypracovaného Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo predstavuje sumu 677.099,28 EUR.

Na základe uvedeného je zrejmé, že Mestská časť Bratislava - Rača ponúka do zámeny pozemok parc. registra „C“ č. 17353/7 o výmere 652 m² a parc. č. 17353/8 o výmere 94 m², ktorých hodnota vyplývajúca zo znaleckého posudku č. 28/2014 vypracovaného Ing. Ivetou Engelmanovou, znalcom z odboru stavebníctvo predstavuje sumu 82.865,68 EUR.

Finančné zhrnutie:

Hodnota ponúknutá investorom a vlastními pozemku parc. registra „C“ č. 17342/203, k.ú. Rača	
- pozemok parc. registra „C“ č. 17342/203 (stavebný pozemok)	+ 569.827,40 EUR
- investície vynaložené investorom	+ 232.165,- EUR
- investície vyvolané investorovi	+ 110.001,66 EUR
Spolu:	911.993,06 EUR

Hodnota ponúknutá hlavným mestom SR Bratislavy	
- pozemok parc. registra „C“ č. 17353/1, parc. č. 17353/2 a stavba so súp. č. 9767 (po odpočte hodnoty stavby)	+ 166.397,84 EUR
- pozemok parc. registra „C“ č. 4963/193 o výmere 3982 m ²	+ 677.099,28 EUR
Spolu:	843.497,12 EUR

Hodnota ponúknutá Mestskou časťou Bratislava - Rača	
- pozemok parc. registra „C“ č. 17353/7 a parc. č. 17353/8	+ 82.865,68 EUR
Spolu:	82.865,68 EUR

S pozdravom



Prílohy: Dľa textu

Znalec: Ing. Ondrej Sova, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvia: odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, pozemné stavby, Rumančeková 22, 821 01 Bratislava, kontakt. 0905 / 523 443

Zadávatel: ANDELOVÁ & Co.
JUDr. Ing. Jana Andelová
Seberíniho č. 1
821 03 Bratislava

Objednávka: písomná zo dňa 26.01.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 03/2015

Predmet posudku: odhad hodnoty nehnuteľnosti - pozemok parc. KN č. 17342/203; nehnuteľnosť vedená na LV č. 9955, kat. územie Rača, v obci Bratislava, mestská časť Rača, na Hagarovej ulici; za účelom zamýšľanej zmeny vlastníckych práv k nehnuteľnosti – zámeny pozemkov

Počet strán: 105 strán formátu A4 vrátane príloh.

Počet odovzdaných výtlačkov: 5 + 1 archivované u znalca.

V Bratislave, dňa 28.01.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad hodnoty nehnuteľnosti - pozemok parc. KN č. 17342/203; nehnuteľnosť vedená na LV č. 9955, kat. územie Rača, v obci Bratislava, mestská časť Rača, na Hagarovej ulici.

2. Účel posudku: zamýšľaná zmena vlastníckych práv k nehnuteľnostiam.

3. Dátum vyžiadania posudku: 26.01.2015

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 26.01.2015

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.01.2015

6. Podklady na vypracovanie posudku :

6.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka písomná zo dňa 26.01.2015;

LV č. 9955, kat. územie Rača, zo dňa 26.01.2015, zdroj: www.kapor.sk;

Snímka z katastrálnej mapy, zo dňa 26.01.2015, zdroj: www.kapor.sk;

Projektová dokumentácia stavby „Polyfunkčný bytový dom“;

Rozhodnutie o umiestnení stavby vydané mestskou časťou Bratislava – Rača pod č.j. SÚ-422/2010/1008/2009/PR zo dňa 08.04.2010;

Stavebné povolenie na stavbu „Polyfunkčný bytový dom“ na pozemku parc. KN č. 17342/203, k.ú. Rača vydané mestskou časťou Bratislava – Rača pod č.j. 339/429/2014/UPSP-PR zo dňa 27.06.2014;

Rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Bratislave o odvolaní pod č.j. A-2010/2000-HLO zo dňa 21.09.2010;

6.2 Získané znalcom :

Kontrolné zameranie a obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti znalcom zo dňa 26.01.2015;

Výpis z obchodného registra spoločnosti IRP Invest s.r.o. , zdroj: www.orsr.sk;

7. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

9. Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 9955, k. ú. Rača, zo dňa 26.01.2015, zdroj: www.kapor.sk;

Okres: 103 Bratislava III

Obec: 529 354 BA-m.č. RAČA

Katastrálne územie: 805 866 Rača

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n.	Umiest. pozemku	Právny vzťah
17342/203	1730	ostatné plochy	37		1	

Legenda:

Spôsob vyžívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

kód umiestnenia pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Šándor Ivan, rod. Šándor Ing. a Zuzana Šándorová, rod. Kuczerová,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 6/10

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-6119/08 zo dňa 07.03.2008

Kúpna zmluva V-6791/08 zo dňa 13.03.2008

2 Holecová Lucia, rod. Kováčová,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 2/10

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-6791/08 zo dňa 13.03.2008

3 Herberger Peter, rod. Herberger, Ing.,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 2/10

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-6791/08 zo dňa 13.03.2008

ČASŤ C: ĎARCHY

Por. č. 1: Vecné bremeno – právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, 821 03 Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

Por. č. 1: Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, 821 03 Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

Por. č. 2: Vecné bremeno – právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, 821 03 Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

Por. č. 2: Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, 821 03 Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

Por. č. 3: Vecné bremeno – právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, 821 03 Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

Por. č. 3: Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, 821 03 Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

Iné údaje:

Bez zápisu

10. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.01.2015 za účasti zástupcu zadávateľa posudku.

11. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 1996.

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia bola poskytnutá v podobe projektovej dokumentácie budúcej stavby – projektovanej na posudzovanom pozemku a dokumentácia stavebného a územného konania. Nebola porovnaná so skutkovým stavom, nakoľko so stavbou nebolo t.č. započaté. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Pozemok parc. KN č. 17342/203 je zapísaný v katastri nehnuteľností.

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:
Pozemok parc. KN č. 17342/203, vedený na LV č. 9955;

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
nie sú.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ / BYTOVÉ DOMY

Nie sú predmetom ocenenia.

2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY

Nie sú predmetom ocenenia.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Nie sú predmetom ocenenia.

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 LV č. 9955

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rača, ktoré slúži ako obytná a rekreačná zóna s doplnením funkciami služieb, priebežne je dopĺňané obytnými a prevádzkovými budovami v rámci rekonštrukcií, modernizácií a novostavieb.

Lokalizácia je v mestskej časti Rača, okrajová mestská časť Hlavného mesta SR Bratislavy, v zóne obytnej zástavby a služieb, na mierne svahovitom teréne orientovanom na juhovýchod, s napojením na inžinierske siete, ktoré boli vybudované v 60 až 80-tych rokoch minulého storočia.

V rámci mestskej časti Rača je rozšírená občianska vybavenosť: sídla miestnych a štátnych orgánov verejnej správy, pošta, obchodné nákupné strediská, kultúrny dom, základné školy, stredné školy a odborné priemyslové školy.

Pri posúdení lokality z hľadiska územného rozvoja obce sa jedná o lokalitu kde IBV ešte nedosiahla vrchol v rozsahu zástavby, kde sa realizuje systém revitalizácie existujúcej zástavby, výstavba nových obytných a polyfunkčných objektov, rekonštrukcie a modernizácie existujúcich obytných objektov.

Posudzovaný pozemok parc. KN č. 17342/203 sa nachádza medzi stavbami obytných domov na Hagarovej ulici, v mierne svahovitom - do 5 % teréne tejto časti ulice. Je prístupný z verejnej komunikácie.

Pred posudzovaným pozemkom je možnosť pripojenia je na všetky inžinierske siete nachádzajúce sa v telese a nad Hagarovou ulicou - obecná kanalizácia, horúcovod, mestský vodovod, rozvody STL zemného plynu a vzdušné vedenie NN elektro.

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemok parc. KN č. 17342/203 je vedený na LV č. 9955, kat. územie Rača, pričom **má na LV č. 9955 uvalené tarchy** – vecné bremeno a predkupné právo v prospech spoločnosti IRP Invest s.r.o. IČO: 44 037 201 so sídlom Albrechtova 1, Bratislava, kde spoločníkmi a zároveň konateľmi sú Ing. Peter Herberger, bytom .

a Lucia Holecová, bytom . , ktorí sú zároveň spoluvlastníkmi posudzovaného pozemku.

Na predmetný pozemok je vypracovaná projektová dokumentácia autormi Ing. arch. Boháč a Ing. arch. Tmíková.

Názov stavby :	Polyfunkčný bytový dom
Miesto stavby:	Hagarová ulica, Rača, č. parcely 17342/203
Charakter stavby:	Novostavba
Stavebník:	IRP INVEST, s.r.o. Albrechtova 1 821 03 Bratislava

Predložená projektová dokumentácia v stupni DSP - projekt pre stavebné povolenie rieši novostavbu samostatne stojaceho bytového domu s 8 nadzemnými podlažiami a s 2 podzemnými podlažiami.

Navrhovaný objekt je desaťpodlažný, z toho je osem nadzemných a dve podzemné podlažia. Hlavný vstup do objektu je riešený z juhovýchodnej strany objektu. Na prízemí objektu sa po ľavej strane nachádzajú kancelárske priestory s vlastnými sociálnymi zariadeniami. Hlavný vstup do kancelárií je zo spoločnej chodby a vedľajší z bočnej strany objektu. Po pravej strane od hlavného vstupu sa nachádza kaviareň, ktorá má oddelený samostatný hlavný vchod a vedľajší vchod, ktorý bude slúžiť najmä pre obsluhu a zásobovanie. Cez hlavný vchod sa ďalej dostane ku schodisku a výťahu, cez ktorý sú prístupné ďalšie nadzemné a podzemné poschodia. V nadzemných poschodiach sa nachádzajú bytové jednotky.

V podzemných poschodiach sa nachádza domové vybavenie a parkovacie miesta. Vstup do terénu je buď priamo schodiskom, príp. výťahom bytového domu alebo samostatne stojacim vonkajším schodiskom priamo z terénu. Vstup pre auto je pomocou autovýťahu. Na prvom podzemnom poschodí sa nachádza domová posilovňa a skladové priestory, na 2.p.p. domové vybavenie (kočíkareň, umývadlá pre bytové jednotky) a strojovňa vzduchotechniky. Na oboch podzemných podlažiach sa nachádzajú parkovacie státi - 2 x 25 miest. Ďalšie parkovacie miesta sa nachádzajú pred navrhovaným objektom.

Na posudzovaný pozemok a vypracovanú projektovú dokumentáciu bolo riešené zemné konanie - Rozhodnutie o umiestnení stavby vydané mestskou časťou Bratislava – Rača pod č.j. SÚ-422/2010/1008/2009/PR zo dňa 08.04.2010;

a následne stavebné konanie - Stavebné povolenie na stavbu „Polyfunkčný bytový dom“ na pozemku parc. KN č. 17342/203, k.ú. Rača vydané mestskou časťou Bratislava – Rača pod č.j. SÚ-429/2014/UPSP-PR zo dňa 27.06.2014;

Krajský stavebný úrad v Bratislave riešil svojim rozhodnutím odvolanie občanov pod č.j. A-2010/2000-HLO zo dňa 21.09.2010 - Rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Bratislave o odvolaní.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
17342/203	ostatná plocha	1730	1730,00	1/1	1730,00 m ²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_p	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_o	2. obchodná poloha a byty	1,35
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_t	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
Koeficient zvyšujúcich faktorov:		
k_z	5. iné faktory - tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby - Projektová dokumentácia a stavebné konanie na Polyfunkčný bytový dom	1,75
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_r		1,00

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,40 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,35 \cdot 1,50 \cdot 1,75 \cdot 1,00 = 4,9613$

Hodnotková hodnota pozemku: $4,9613 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 329,38 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: $1\,730,00 \text{ m}^2 \cdot 329,38 \text{ EUR/m}^2 = 569\,827,40 \text{ EUR}$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Predmetom posudku bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemok parc. KN č. 17342/203, nehnuteľnosť vedená na LV č. 9955, kat. územie Rača, v obci Bratislava, mestská časť Rača; za účelom zamýšľanej zmeny vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

Hlavné stavby:

Nie sú predmetom ocenenia

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
č. 9955	17342/203	1 730,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je zastavaný žiadnou stavbou a nachádza sa uprostred IBV zástavby a nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:

569 827,40 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
č. 9988 - parc. č. 17342/203 (1 730 m ²)	569 827,40
Spolu VŠH	569 827,40
Zaokrúhlene	570 000,00

Slovom: Päťstosedemdesiatisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

V Bratislave dňa 28.01.2015

Ing. Ondrej
znalec vedený
Ministerstva sprav. SR

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 26.01.2015; 1 str.A4
2. LV č. 9955, k. ú. Rača, zo dňa 26.01.2015; 2 str.A4
3. snímka z kat. mapy; 1 str.A4
4. Projektová dokumentácia stavby „Polyfunkčný bytový dom“ v stupni DSP; 20 str.A4
5. Rozhodnutie o umiestnení stavby vydané mestskou časťou Bratislava – Rača pod č.j. **SÚ-422/2010/1008/2009/PR** zo dňa 08.04.2010; 32 str.A4
6. Stavebné povolenie na stavbu „Polyfunkčný bytový dom“ na pozemku parc. KN č. **17342/203**, k.ú. Rača vydané mestskou časťou Bratislava – Rača pod č.j. **339/429/2014/UPSP-PR** zo dňa 27.06.2014; 24 str.A4
7. Rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Bratislave o odvolaní pod č.j. A-2010/2000-**HLO** zo dňa 21.09.2010; 12 str.A4
8. Výpis z obchodného registra spoločnosti IRP Invest s.r.o. , zdroj: www.orsr.sk; 2 str.A4
9. Identifikácia pozemku na mape obce; 1 far.A4

aa ateliér, s.r.o.

Drienová 34, 82102 Bratislava.

ivanbohac2@gmail.com

Mob : 0911741394

VÝPOČET CENY PROJEKTOVÝCH PRÁČ A INŽINIERSKÉJ ČINNOSTI

SADZOBNÍK PRE NAVRHOVANIE PONUKOVÝCH CIEN

PROJEKTOVÝCH PRÁČ A INŽINIERSKÝCH ČINNOSTÍ

UNIKA

STAVBA: POLYFUNKČNÝ BYTOVÝ DOM
MIESTO STAVBY: MČ Bratislava-Rača, ul. Jozefa Hagara, parc. č. 17342/203
INVEŠTOR: IRP INVEST, s. r. o.

Výpočet investičného nákladu:

Celková podlažná plocha : 4470m²
Náklad na m² : 900Eur
Celkový investičný náklad na objekt : 4 002 000Eur
Prekládky inžinierskych sietí, rekonštrukcia TS, prípojky : 230 000Eur
Dočasné a trvalé parkovisko, dopravné značenie, zariadenie staveniska : 80 000Eur
Terénne a sadové úpravy, pešie komunikácie : 38 000Eur

Celkové investičné náklady pre výpočet Ceny PD a IČ : 4 350 000Eur

Výpočet ceny PD a IČ :

Tabuľka č. 15, časť 3
PÁSMO III, C stred

Náklady mil. EUR	
4 mil	pásmo III C stred = 164 590 Eur
4,5 mil	pásmo III C stred = 179 615 Eur
Inv. Nákl. 4,35 mil	pásmo III C stred = $164 590 + ((179 615 - 164 590) / (4,5 - 4)) \times (4,35 - 4)$
Cena PD + IČ	pásmo III C stred = 175 110 Eur
Cena úprav PD pre stavebné povolenie	4 477 Eur

Kompletná cena za projektovú dokumentáciu /ÚR, SP, úprava SP, RP a inžiniersku činnosť/
predstavuje čiastku **179 587 Eur**

Inžinier
konateľ

Zhotoviteľ: Drill, s.r.o.
Adresa: Ružinovská 9, 821 01 Bratislava
Kontaktná osoba: RNDr. Eduard Blažo
Mobil: 0905 690991
Tel./Fax.: 02/43424727
E-mail.: drill@drill-geo.eu

Objektová skladba: Podľa dodanej situácie
 (objekt 40x20m, 3 podzemné podlažia)

Inžinierskogeologický prieskum: Inžinierskogeologický prieskum bude realizovaný v zmysle požiadavok na hĺbkové, resp. plošné zakladanie objektov v zmysle EUROKÓD 7 . Práce podliehajú registrácii GÚDŠ.

ROZSAH PRÁC A ROZPOČET

	ROZSAH PRÁC A ROZPOČET	počet	jednotky	Jednotková cena	Celková cena
1	Vrtné práce				
	Vrtanie jadrovorotačné s pažením (2x 15m a 1x20) a Konečný priemer 156mm	27	1 m	50.-€	1.350.-€
	Vrtné práce spolu:				1.350.-€
2	Vzorkovacie práce				
	Porušená vzorka	16 x	1vz.	3.-€	48.-€
	Vzorka podzemnej vody	1 x	1vz.	8.-€	8.-€
	Neporušená vzorka				
	Vzorkovacie práce spolu:				56.-€
3	Laboratórne práce				
	- pôdna mechanika				
	- popisné charakteristiky	16 x	1vz.	20.-€	320.-€
	- stlačiteľnosť zeminy				
	Chem. rozbor vody na agresivitu	1 x	1 vz.	65.-€	65.-€
	Laboratórne práce spolu:				385.-€
4	Dopravné výkony				
	- doprava na lokalitu a späť				
	Osobný automobil (2x10km)x2	40	km	0,5€/km	20.-€
	Vrtná súprava (2x30km)	60	km	1,4€/km	84.-€
	Dopravné výkony spolu:				104.-€
5	Dynamické penetračné				

DRILL, s.r.o., Gruzínska 9, 821 01 Bratislava, IČO: 35 9666 45, IČ DPH: SK2022089465
 Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I, oddiel Sro, Vložka číslo: 38469/B
 Bankové spojenie: Tatrabanka č.ú.: 262611610011100, e-mail: drill@drill-geo.eu, fax: 02 43424727
 mob.: 0903442270, 0905690991, 0903464184

	sondovanie				
	Dynamické penetračné sondy	6m	1 m	20.-€/m	120.-€
	Dynamické penetračné sondy spolu:				120.-€
6	Geodetické práce				
	- geodetické vytýčenie a zameranie sond				
	Výškové a polohové zameranie sond, BPV, S-JTSK	3 sondy	1 bod	25.-€	75.-€
	Geodetické práce spolu:				75.-€
7	Prieskum radónového rizika	1	1	300.-€	300.-€
	Spolu za technické práce:				2.390.-€
8	Výkony geologickej služby				
	Projekt, sled, riadenie technických prác, dokumentácia, koordinácia úlohy a geotechnické zhodnotenie zemín, záverečná správa s grafickými prílohami	1 správa	1 správa		750.-€
	Výkony geologickej služby spolu				750.-€
	Inžinierskogeologický prieskum spolu				3.140.-€
	DPH 20%				628.-€
	Celková cena prác s DPH				3.768.-€

Termín realizácie: zahájenie prác: bezprostredne po objednávke a vyriešení vstupov a stretov záujmov chránených osobitnými predpismi
technické práce: do 7 dní od zahájenia
laboratórne práce: do 14 dní od ukončenia terén. prác
záverečná správa : do 21 dní od zahájenia prác
priebežné výsledky na požiadanie
fakturovaný bude skutočne vykonaný rozsah prác.
V prípade zabudovania vrtov ako vsakovacie studne
prirážka 360.-€ na materiál a krátkodobý čerpací pokus.

Počet exemplárov: 3 x tlačaná forma, 1 x digitálna forma.
Pred zahájením prác požadujeme vytýčenie podzemných vedení.

V Bratislave 7. 3. 2012

Vypracoval: RNDr. Eduard Blažo v.r.
konateľ spoločnosti

DRILL, s.r.o., Gruzínska 9, 821 01 Bratislava, IČO: 35 9666 45, IČ DPH: SK2022089465
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I, oddiel Sro, Vložka číslo: 38469/B
Bankové spojenie: Tatrabenka č.ú.: 262611610011100, e-mail: drill@drill-geo.eu, fax: 02 43424727
mob.: 0903442270, 0905690991, 0903464184

ROZPOČET

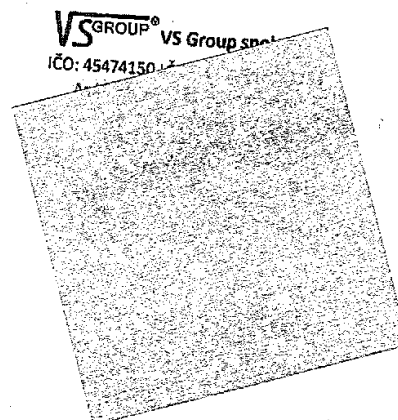
Stavba: Viacúčelová budova s.č. 9767 obec Bratislava mestská časť Rača List vlatníctva 1628 k.u. Rača
 Objekt: List vlatníctva 1628 k.u. Rača
 Časť: Búracie práce
 JKSO:

Konverzný
 kurz: 1 EUR
 Objednávateľ:
 Zhotoviteľ: VS Group spol. s r.o., Agátová 7/G, 841 01 Bratislava
 Dátum: 27.1.2015

P.Č.	KCN	Popis	MJ	Množstvo celkom	Cena jednotková EUR	Cena celkom EUR	Hmotnosť celkom
1	2	4	5	6	7	11	13

Práce a dodávky HSV

Zemné práce						30 000,386	0,000
1	001	Demontáž strecha a srošnej krytiny	m3	70,270	7,413	520,912	0,000
2	001	demontáž vrchná stavba	m3	1 020,360	5,199	5 304,852	0,000
3	001	Demontáž základov	m3	56,220	8,267	464,771	0,000
4	001	Úprava terénu	hod.	12,000	23,500	282,000	0,000
5	001	Odvos sate	m3	1 146,850	20,428	23 427,852	0,000



ROZPOČET

Stavba: Rača
 Objekt: Rozvod inž. Sieti
 Časť:
 JKSO:

Objednávateľ:
 Zhotoviteľ: VS Group spol. s r.o., Agátová 7/G, Bratislava
 Dátum: 27.01.2015

P.Č.	KCN	Popis	MJ	Množstvo celkom	Cena jednotková EUR	Cena celkom EUR	Hmotnosť celkom
1	2	4	5	6	7	11	13

Práce a dodávky HSV

Zemné práce

1	0	Odstranenie ornice s premiesin. na hromady, so zložením na vzdialenosť do 100 m a do 10000 m ³	m ³	131,628	1,423	187,307	0,000
2	0	Výkop rýhy šírky 600-2000mm horn.3 od 100 do 1000 m ³	m ³	79,680	6,942	553,139	0,000
3	0	Uloženie kanalizácie	bm	125,800	23,516	2 958,313	0,000
4	0	Zásyp kanalizácie	bm	125,800	5,982	752,536	0,000
5	0	Výkop rýhy šírky 600-2000mm horn.3 od 100 do 1000 m ³	m ³	79,680	6,942	553,139	0,000
6	0	Uloženie plynovej prípojky	bm	125,800	52,598	6 616,828	0,000
7	0	Zásyp plynovej prípojky	bm	125,800	5,982	752,536	0,000
8	0	Výkop rýhy šírky 600-2000mm horn.3 od 100 do 1000 m ³	m ³	79,680	6,942	553,139	0,000
9	0	Uloženie vodovodného potrubia a prípojok	bm	125,800	56,751	7 139,276	0,000
10	0	Zásyp vod. Rozvodov	bm	125,800	5,982	752,536	0,000
11	0	Výkop rýhy šírky 600-2000mm horn.3 od 100 do 1000 m ³	m ³	66,860	6,942	457,200	0,000
12	0	Uloženie elektro. Rozvodov	bm	373,000	21,193	7 904,989	0,000
13	0	Zásyp elektr. Prípojky vrátane zapieskovania	bm	137,000	5,982	819,534	0,000
				30 000,469			0,000

VS GROUP VS Group spol. s r.o.
 IČO: 45474150 IČ DPH: 2032222222
 Agátová 7/G Bratislava

ROZPOČET

Stavba: Rača
 Objekt: Vnútroareálová komunikácia
 Časť:
 JKSO:
 Konverzný kurz: 1 EUR
 Objednávateľ:
 Zhotoviteľ: VS Group spol. s r.o., Agátová 7/G, 841 01 Bratislava
 Dátum: 27.01.2015

P.Č.	KCN	Popis	MJ	Množstvo celkom	Cena jednotková EUR	Cena celkom EUR	Hmotnosť celkom
1	2	4	5	6	7	11	13

Práce a dodávky HSV

50 000,803

Zemné práce

1 997,919

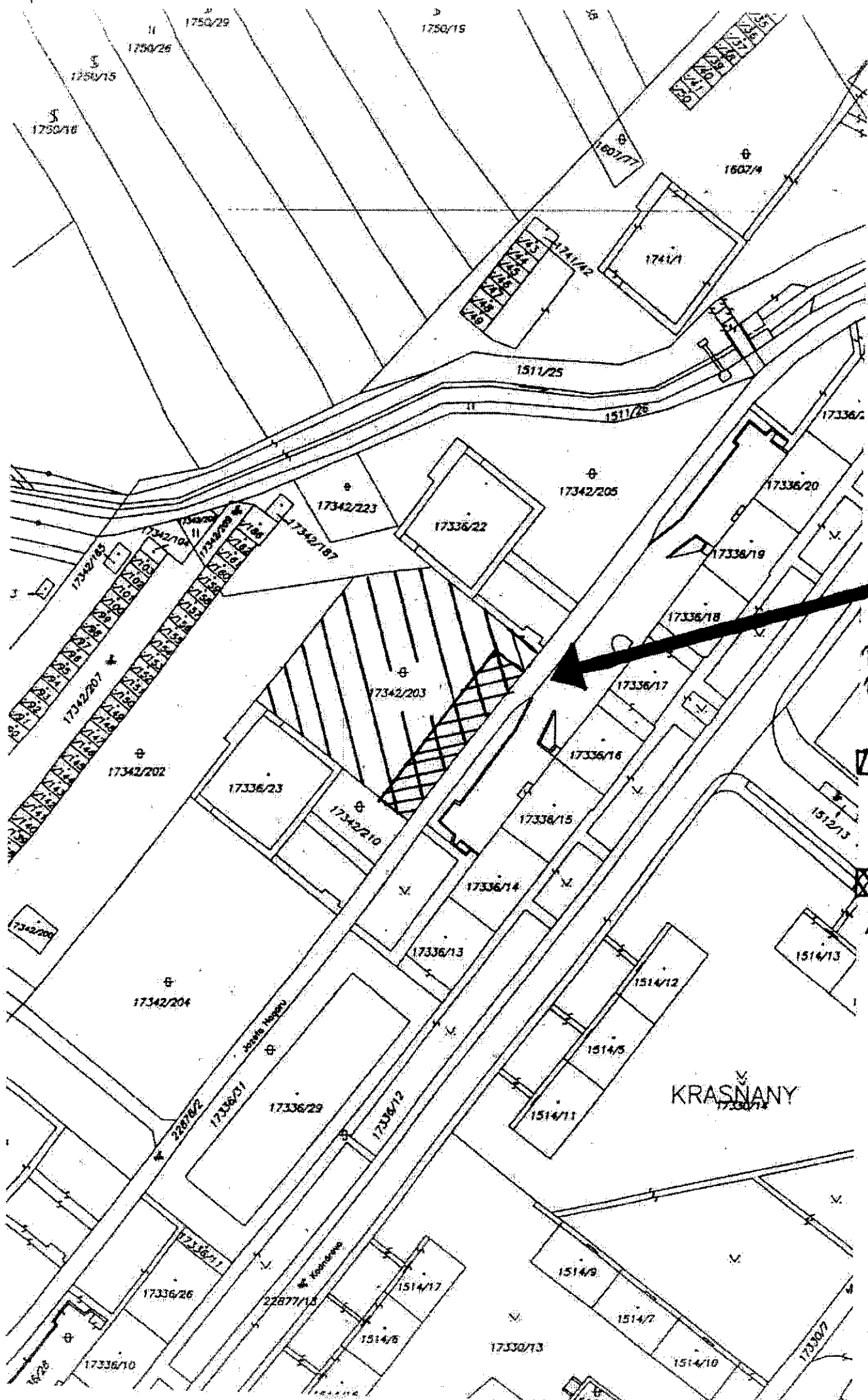
1	0	Odstánenie ornice s premiesť. na hromady, so zložením na vzdialenosť do 100 m a do 1000 m ³	m ³	131,000	1,423	186,413	0,000
2	0	Odkopávka a prekopávka nezapažená v hĺbke 3, nad 1000 do 10000 m ³	m ³	152,000	1,873	284,696	0,000
3	0	Odkopávky a prekopávky nezapažené. Príplatok k cenám za lepiivosť horniny	m ³	51,000	0,518	26,418	0,000
4	0	Vodorovné premiestnenie výkopku z horniny 1-4 nad 20-50m	m ³	152,000	1,053	160,056	0,000
5	0	3000 m	m ³	152,000	2,590	393,680	0,000
6	0	Nakladanie neuhátnutého výkopku z hornin tr. 1-4 nad 100 do 1000 m ³	m ³	152,000	1,238	188,176	0,000
7	0	Uloženie sypaniny na sklady nad 100 do 1000 m ³	m ³	152,000	0,526	79,952	0,000
8	0	Poplatok za skladovanie - zemina a kamenivo (17 06) ostatné	m ³	152,000	4,464	678,528	0,000

Komunikácie

48 002,884

9	0	Podklad zo strikdriny s rozprestrením a zhutnením, hr.po zhutnení 200 mm	m ²	332,000	3,928	1 304,096	0,000
10	0	Podklad z kameniva spevneného cementom s rozprestrením a zhutnením, KZC 1 hr.po zhutnení 180 mm	m ²	332,000	9,483	3 148,356	0,000
11	0	Debnenie krajnic vnútroareálovej komunikácie	bm	166,000	4,580	760,280	
12	0	Oddebnenie	bm	166,000	1,252	207,832	
13	0	Železobetón zhutnený na plochev ráťane výstuže	m ²	332,000	128,260	42 582,320	0,000

VS GROUP VS Group spol.
 IČO: 45474150 IČ
 AEP

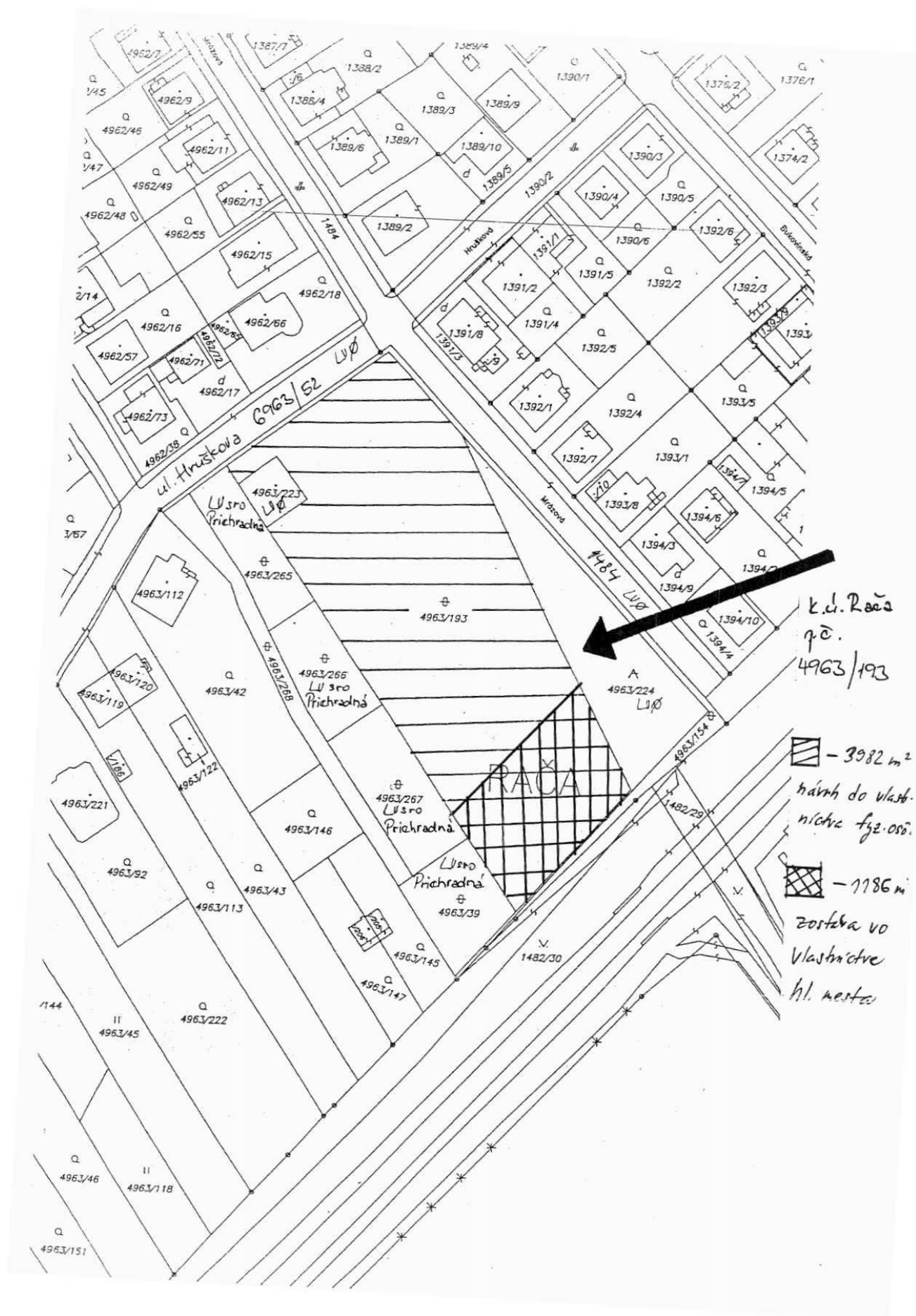


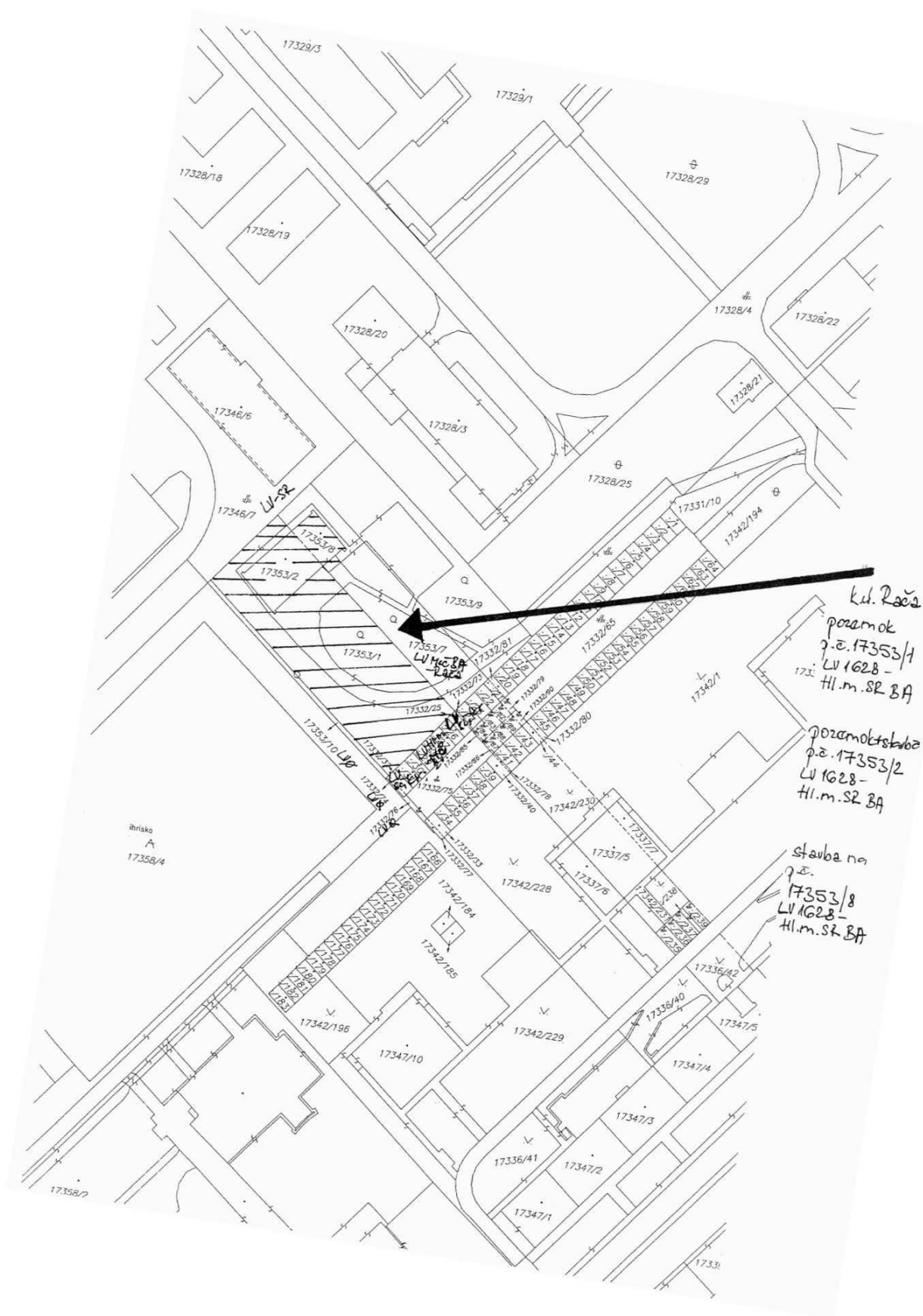
k.d. Rača
p.c.
17342/203

▨ - 1450
Hl. mesto

▨ - 280 m
hč Rača

KRASŇANY





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 26.08.2014
Čas vyhotovenia: 09:09:04

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9955

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
17342/203	1730	Ostatné plochy	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1 Šándor Ivan r.		6 / 10

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-6119/08 zo dňa 07.03.2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-6791/2008 zo dňa 13.03.2008

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2 Holecová Lucia r.		2 / 10

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-6791/2008 zo dňa 13.03.2008
--------------------	--

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3 Herberger Peter r.		2 / 10

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-6791/2008 zo dňa 13.03.2008
--------------------	--

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 1 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 2 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 2 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 3 Vecné bremeno - právo stavby na parc.č. 17342/203 v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008
- 3 Predkupné právo v prospech IRP Invest s.r.o., Albrechtova 1, Bratislava, IČO: 44 037 201, podľa V-17499/08 zo dňa 29.09.2008

Iné údaje:

Bez zápisu.

TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY!

101

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III
Obec : 529 354 BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: 805 866 RAČA

Údaje aktuálne k : 30.06.2014
Dátum vyhotovenia: 08.10.2014
Čas vyhotovenia : 14:08:54

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1628 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
4963/193	5168	Ostatné plochy	37		1	
17353/1	1301	Záhrady	4		1	
17353/2	197	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	

*** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané ***

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

4 -
16 -
37 -

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu nevyžiadané

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
9767	17353/2	20	viacúčelová budova		1
9767	17353/8	20	viacúčelová budova		1

Iné údaje:

Parcela 17353/8 pod stavbou je evidovaná na LV č. 10070.

*** Ostatné STAVBY nevyžiadané ***

Legenda:

Kód druhu stavby

20 -

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavané na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo : Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka

Strana 1

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie územného rozvoja mesta

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

oddelenie správy nehnuteľností

10

MAG 303 460/14
Váš list číslo/zo dňa: *MAG 303 460/14* Naše číslo: MAGS ORM 51641/14 290685

Vybavuje/linka
Ing. Mošná 508

Bratislava
14.07.2014

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OSN (za žiadateľa: Ivan Šándor, Ing. Zuzana Šándorová, Lucia Holecová, Ing. Peter Herberger)
žiadosť zo dňa	25.06.2014
pozemok parc. číslo:	1. 17353/1, 17353/2, 17353/7 a 17353/8 - podľa Vami priloženej mapky 2. 4963/193 - podľa Vami priloženej mapky (zámena pozemku parc. č. 17342/203 na Hagarovej ul.)
katastrálne územie:	Rača
blížia lokalizácia pozemku v území:	1. lokalita za Hagarovou ul., za futbalovým ihriskom 2. Hrušková ul. a Mrázová ul.
zámer žiadateľa:	zámena pozemku parc. č. 17342/203 vo vlastníctve fyzických osôb za pozemky vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy a Mestskej časti Bratislava – Rača. Dôvodom zámeny je petícia občanov proti výstavbe na pozemku parc. č. 17342/203 na Hagarovej ul.

1. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 17353/1, 17353/2, 17353/7 a 17353/8, funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód 501, rozvojové územie, regulačný kód G.**

Upozorňujeme, že na pozemku parc. č. 17353/2 a 17353/8 je postavená administratívna budova (Meopta) - vlastník hl. mesto SR Bratislava.

Funkčné využitie územia:

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

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.

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 208

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

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 požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby 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 liniovú 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 domácností

Nepripustné:

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

Intenzita využitia územia:

Parcele sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód G**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Rača

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,50	0,20

Poznámka:

- index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Vychodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní.
- index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.
- koefficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlínom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta.
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, ÚŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

2. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 4963/193, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, stabilizované územie.**

Predmetný pozemok parc. č. 4963/193 z juhovýchodnej strany lokality spadá do ochranného pásma železničných tratí (cca 1/3 pozemku).

Funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

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 požiarnu 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné:

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 umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 účelné 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 zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny, resp. územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, či záujmový pozemok je zastaviteľný, aká je miera jeho zastavania a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie.

Pre informáciu uvádzame, že predmetná stavba „Polyfunkčný bytový dom, ul. Jozefa Hagaru“, ktorá by sa mala realizovať na Hagarovej ul. má právoplatné územné rozhodnutie, ktoré bolo v odvolacom konaní Okresným úradom v Bratislave potvrdené a neskôr Mestská časť Bratislava – Rača vydala v stavebnom konaní na predmetný bytový dom stavebné povolenie.

Konštatujeme, že funkčné využitia zamieňaných území – pozemkov parc. č. 17353/1, 17353/2, 17353/7, 17353/8 a 4963/193 sú diametrálne odlišné od pozemku parc. č. 17342/203, ktorý sa má zmeniť, sú odlišné aj z hľadiska priestorového usporiadania jestvujúcej okolitej zástavby vplývajúcej na predmetné pozemky, regulácie intenzity zástavby, aj výmery pozemkov.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01 a zmeny a doplnky 02 sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS ORM 51641/14-290685 zo dňa 14.07.2014 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Ing. Mária Kullmanová
vedúca oddelenia

Co: MG ORM - archív

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie územného rozvoja mesta
Primaciálne nám. č.1
P.O.BOX 182
814 99 Bratislava
-2-

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie územného rozvoja mesta

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava I

oddelenie správy nehnuteľností

TU

Váš list číslo/zo dňa

23.06.2014

Naše číslo

MAGS ORM 51641/14-290685-1

Vybavuje/linka

Ing. Mosná/508

Bratislava

24.07.2014

MOS SNR 51479/2014

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OSN (za žiadateľa: Ivan Šándor, Ing. Zuzana Šándorová, Lucia Holecová, Ing. Peter Herberger)
žiadosť zo dňa	25.06.2014
pozemok parc. číslo:	17342/203 - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Rača
blížia lokalizácia pozemku v území:	ul. Jozefa Hagara (Hagarova ul.)
zámer žiadateľa:	zámena pozemku parc. č. 17342/203 vo vlastníctve fyzických osôb za pozemky vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy a Mestskej časti Bratislava – Rača. Dôvodom zámeny je petícia občanov proti výstavbe na pozemku parc. č. 17342/203 na Hagarovej ul.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 17342/203, funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101, stabilizované územie.

Funkčné využitie územia:

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné:

Launská 7, II. poschodie, č. dverí 206

TELEFÓN

02/59 35 62 35

FAX

02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE

ČSOB: 25829413/7500

IČO

603 481

INTERNET

www.bratislava.sk

E-MAIL

orm@bratislava.sk

V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, 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, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

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.

Meritom 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 účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerespektuje 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 zohľadniť:

- vo vonkajšom meste sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny, resp. územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, či záujmový pozemok je zastaviteľný, aká je miera jeho zastavania a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01 a zmeny a doplnky 02 sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS ORM 51641/14-290685-1 zo dňa 24.07.2014 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Co: MČ Bratislava - Rača
MG ORM - archív

Ing. ~~María~~ Kullmanová
vedúca oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR
Bratislava
Oddelenie územného rozvoja mesta
Primaciálne nám. č.1
PO BOX 192
814 99 Bratislava
-2-

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

SÚBORNÉ STANOVISKO**k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľností hl. m. SR Bratislavy
za oblasť dopravy****A: IDENTIFIKÁCIA PODANIA:**

176 325248/1275

Došlo od (oddelenie, dátum):	SNM, 25.6.2014	pod č.	MAGS SNM 51479/2014
Predmet podania:	zámena pozemkov		
Číslo OKDS:			
Žiadateľ:	Šándor Ivan, Ing. Zuzana Šándorová, Lucia Holecová, Ing. Peter Herberger		
Katastrálne územie:	Rača		
Parcelné číslo:	17342/203; 17353/1,2,7,8 ; 4963/193		
Odoslané: (dátum)		pod č.	

B: ČIASTKOVÉ STANOVISKÁ ODDELENÍ:

B1: Oddelenie dopravného inžinierstva:			
Pridelené (dátum):	25.6.2014	Pod. č. oddelenia:	- 290687 ODI/341/14-P
Spracovateľ (meno):	Ing. Barloková		
<u>Text stanoviska:</u>			
K predloženej žiadosti týkajúcej sa zámeny pozemku parc.č. 17342/203 v k.ú. Bratislava - Rača vo vlastníctve fyzických osôb za pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava - Rača, z dôvodu petície občanov proti výstavbe na pozemku parc.č. 17342/203 na Hagarovej ulici uvádzame:			
<u>Pozemok parc.č. 17342/203 vo vlastníctve fyzických osôb:</u>			
<ul style="list-style-type: none">• V zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov nie je predmetný pozemok dotknutý žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.• K stavbe „Polyfunkčný bytový dom, ul. J. Hagaru“ na <u>predmetnom pozemku</u> bolo vydané súhlasné Záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy s číslom MAG S ORM-51328/08/321295 dňa 12.01.2009.			
<u>Pozemky vo vlastníctve hl. mesta a MČ – Rača (parc.č. 17353/1, 17353/2, 17353/7, 17353/8, stavba súp. č. 9767 na pozemkoch parc.č. 17353/2, 17353/8):</u>			
<ul style="list-style-type: none">• V zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov nie sú predmetné pozemky dotknuté žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.			
<u>Pozemok parc.č. 4963/193:</u>			
<ul style="list-style-type: none">• V zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov nie je predmetný			

Primaciálne nám. 1, III. poschodie, č. dveri 308

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 61 95	02/59 35 64 39	VÚB 6327012/0200	603 421	www.bratislava.sk	okdsv@bratislava.sk

<p>pozemok dotknutý žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ODI sa pre SNM vyjadrovalo k predaju predmetného pozemku v rámci súborného stanoviska MAGS SNM 24935/2013-57710 dňa 25.3. 2013 nižšie uvedeným čiastkovým stanoviskom (ODP/103/13-P) v nasledujúcom znení: <p>„Z hľadiska dopravného plánovania k predaju pozemku v k.ú. Bratislava - Rača, konkrétne parc.č. 4963/193 vo výmERE 5168 m², ktorý je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy uvádzame“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, predmetný pozemok v k. ú. Bratislava - Rača nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom. <p>Na základe vyššie uvedeného k predaju predmetného pozemku nemáme pripomienky.</p> <p><u>Upozorňujeme:</u></p> <p>Pri predaji žiadame klienta informovať, že v prípade spracovávaní projektovej dokumentácie budúceho investičného zámeru je potrebné:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rešpektovať Metodiku dopravnú - kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných zámerov na cestnú infraštruktúru (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy). • predložiť situáciu dopravy, ktorá bude obsahovať dopravné napojenie stavby (technické parametre v súlade s STN 73 6110, pričom žiadame zohľadniť aj vozidlá zásobovania), riešenie peších ťahov, riešenie statickej dopravy, riešenie cyklistickej dopravy a riešenie dostupnosti MHD. • nevyhnutné stavebné úpravy prístupových komunikácií je nutné riešiť ako súčasť stavby. • preukázať dostatočnú kapacitu navrhovaného počtu parkovacích miest výpočtom nárokov statickej dopravy vykonaným v súlade s STN 73 6110:Z1. <p>Z hľadiska záujmov verejného dopravného vybavenia k zámeně pozemkov v zmysle predloženej žiadosti neuplatňujeme pripomienky.</p>	
Vybavené (dátum):	30.6.2014
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Mikuš 2.7.2014

B2: Referát cestného správneho orgánu:			
Pridelené (dátum):	26.06.2014	Pod. č. oddelenia:	OKDS 51566/14/290686
Spracovateľ (meno):	Ing. Peter Strnád		
Text stanoviska:			
<p>Vzhľadom na to, že predmetný pozemok nie je cestným pozemkom miestnych komunikácií I. a II. triedy, z hľadiska cestného správneho orgánu sa nevyjadrujeme.</p>			
Vybavené (dátum):	07.07.2014		
Schválil dňa (meno, dátum):	v.z. Ing. Slimáková	07.07.2014	

B3: Oddelenie správy komunikácií:			
Pridelené (dátum):	27.6.2014	Pod. č. oddelenia:	OSK-51703-2014-290688 Ha-336
Spracovateľ (meno):	Ing. Derajová		
Text stanoviska:			
Zámenou pozemkov p.č. 17342/203; 17353/1; 17353/2; 17353/7; 17353/8; 4963/193 v k.ú. Rača nepride k zásahu do komunikácií a verejného osvetlenia v správe hlavného mesta.			
Vybavené (dátum):	14.7.2014		
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Mešťaniková		

Ing. Kvetoslava Čurná
zástupkyňa riaditeľa magistrátu

Stanovisko technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SNM Šándor a spol.		Referent : Ada
Predmet podania	Zámena pozemkov		
Katastrálne územie	Rača	Pare.č.: 17 342/203 17 353/1	
Č.j.	MAGS OUGG 51 661/2014-290 684 MAGS SNM 51 479/2014	č. OUGG 537/14	
TI č.j.	TI/391/14	EIA č. /14	
Dátum prijmu na TI	27.6.2014	Podpis ved. odd.	
Dátum exped. z TI	1.7.2014	- 3. 07. 2014	Komu : SNM / 295 409

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Pozemkom 17 342/203 prechádza verejný vodovod DN 100 mm.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok.

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie životného prostredia a mestskej zelene
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Oddelenie správy nehnuteľností

TU 297512/2014

Váš list číslo/zo dňa
MAGS 51479/14

Naše číslo
MAGS OZP 51552/14/290685

Vybavuje/linka
Ing. A. Čalčíková 409

Bratislava
7.7.2014

Vec

Šándor Ivan a manž. - zámena pozemkov v k. ú. Rača – vyjadrenie.

Listom č. MAGS SNM – 51479/14/290685 zo dňa 23.6.2014 ste na základe žiadosti p. Šándora Ivana a Ing. Zuzany Šándorovej, Lucii Holecovej a Ing. Petra Herbertera, Bratislava, požiadali Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene o vyjadrenie k zámene pozemkov parc. č. 17342/203, ostatné plochy o výmere 1730 m², vo vlastníctve fyzických osôb za pozemky vo vlastníctve hl. mesta parc. č. 4963/193, ostatné plochy vo výmere 5168 m², parc. č. 17353/1,2,7,8 o celkovej výmere 2244 m² v k. ú. Rača. Stavba súp. č. 9767 na pozemkoch parc. č. 17353/2, 17353 je vo vlastníctve hl. mesta.

Dôvodom zámeny pozemkov je petícia občanov proti výstavbe na pozemku parc. č. 17342/203 na Hagarovej ulici k. ú. Rača.

Po preštudovaní predloženej žiadosti Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene konštatuje:

- pozemky sa nachádzajú v území, v ktorom platí podľa zák. NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v zmysle neskorších predpisov I. stupeň ochrany, t.j. územiu sa neposkytuje vyššia ochrana
- v záujmovom území nie je zdokumentovaný výskyt chránených druhov živočíchov, rastlín resp. drevín, na pozemkoch sa vyskytujú náletové dreviny
- pozemky nie sú plochami verejnej zelene,
- zámena pozemkov nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, mestskej zelene, územnou a druhovou ochranou prírody a krajiny

Magistrát hlavného mesta SR Bratislava
Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava 1

Ing. Katarína Prostejovská
vedúca oddelenia

Primaciálne námestie č. 1, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 61 48

FAX

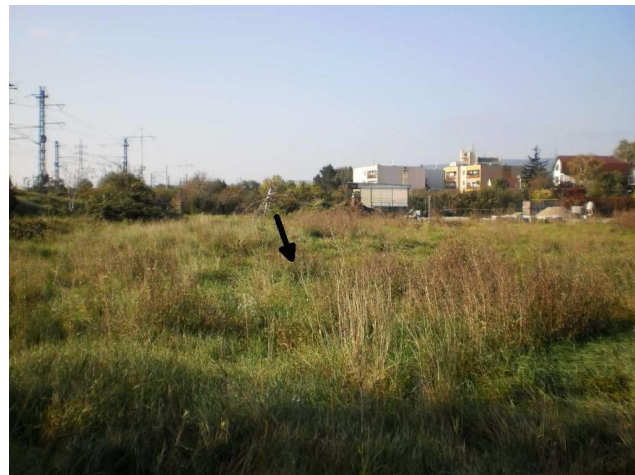
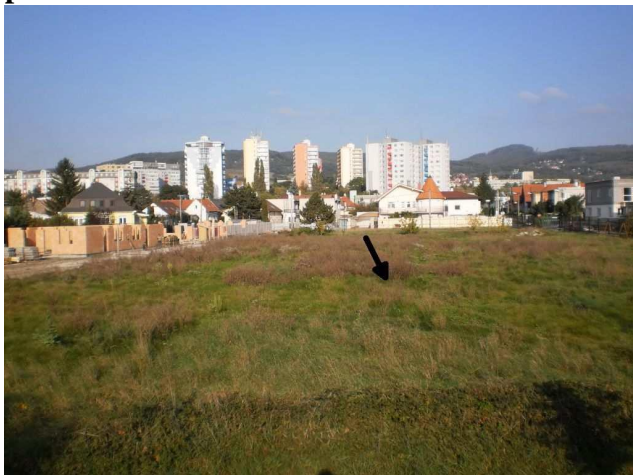
BANKOVÉ SPOJENIE
25827813/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ozp@bratislava.sk

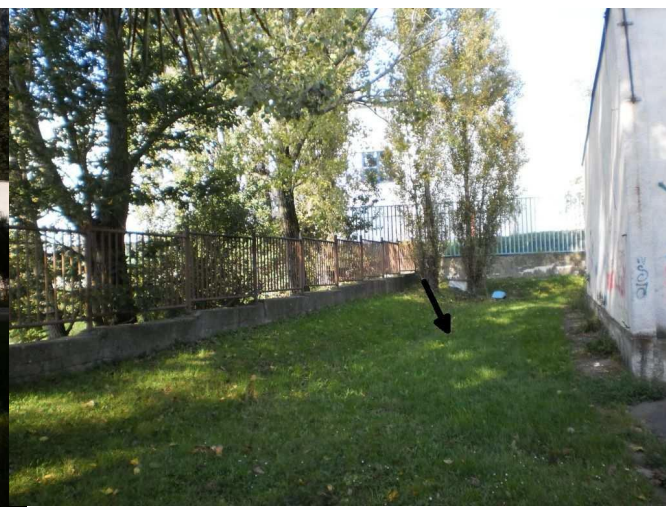
parc. č. 4963/193 :



parc. č. 17342/203 :



parc. č. 17353/1,2,8 :



Zámenná zmluva

č.

Zmluvné strany:

Účastník v I. rade:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00603481

zastúpené: JUDr. Ivo Nesrovnal LL.M., primátor Hlavného mesta SR Bratislavy

(ďalej ako „Účastník v I. rade“)

Účastník v II. rade:

Ivan Šándor, rod. Šándor, nar., RČ

manželkou **Zuzanou Šándorovou, rod. Kuczerovou, nar.**

..., RČ /(*), obaja trvale bytom

..., Slovenská republika, občania SR

(ďalej ako „Účastník v II. rade“)

Účastník v III. rade:

Lucia Holecová, rod. Kováčová, nar. RČ

), trvale bytom

Slovenská republika, občan SR

(ďalej ako „Účastník v III. rade“)

Účastník v IV. rade:

Peter Herberger, rod. Herberger, nar. RČ

), trvale bytom

Slovenská republika, občan SR

(ďalej ako „Účastník v IV. rade“)

(spoločne ďalej len „zmluvné strany“)

uzatvárajú podľa § 611 a nasl. Občianskeho zákonníka túto
zámennú zmluvu (ďalej len „zmluva“):

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1.1 Účastník v I. rade je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rača, obec BA – m. č. Rača, okres Bratislava III, a to pozemkov:

- *parc. č. KN-C 17353/1, druh pozemku: Záhrady o výmere 1301 m²,*

- *parc. č. KN-C 17353/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 197 m²,*
- *parc. č. KN-C 4963/(*), druh pozemku: Ostatné plochy o výmere (*) m², ktorý bol vytvorený Geometrickým plánom (*) z pozemku parc. č. KN-C 4963/193, druh pozemku: Ostatné plochy o výmere 5168 m², a*

a stavby – Viacúčelovej budovy:

- *súp. č. 9767 postavenej na pozemku parc. č. KN-C 17353/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1301 m² a na pozemku parc. č. KN-C 17353/8, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m²,*

zapísaných Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v registri „C“ na liste vlastníctva č. 1628 pre katastrálne územie Rača, obec BA – m. č. Rača, okres Bratislava III v prospech Účastníka v I. rade pod B 1 v podiele 1/1. Právny vzťah k pozemku parc. č. KN-C 17353/8, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 94 m², na ktorom je postavená stavba – Viacúčelová budova súp. č. 9767 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10070 pre katastrálne územie Rača, obec BA – m. č. Rača, okres Bratislava III.

- 1.2 Účastník v II. rade, Účastník v III. rade a Účastník v IV. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Rača, obec BA – m. č. Rača, okres Bratislava III, a to pozemku:

- *parc. č. KN-C 17342/(*), druh pozemku: Ostatné plochy o výmere (*) m², ktorý bol vytvorený Geometrickým plánom (*) z pozemku parc. č. KN-C 17342/203, druh pozemku: Ostatné plochy o výmere 1730 m²*

zapísaného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v registri „C“ na liste vlastníctva č. 9955 pre katastrálne územie Rača, obec BA – m. č. Rača, okres Bratislava III v prospech (i) Účastníka v II. rade pod B 1 v podiele 6/10, (ii) Účastníka v III. rade pod B 2 v podiele 2/10 a (iii) Účastníka v IV. rade pod B 2 v podiele 2/10.

Čl. II. Predmet zmluvy

Zmluvné strany touto zmluvou zamieňajú nehnuteľnosti bližšie popísané v Čl. I. bode 1.1 a 1.2 tejto zmluvy nasledovne:

- 2.1 Účastník v I. rade sa stane výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcej sa v katastrálnom území Rača, obec BA – m. č. Rača, okres Bratislava III, a to *pozemku parc. č. KN-C 17342/(*), druh pozemku: Ostatné plochy o výmere (*) m², ktorý bol vytvorený Geometrickým plánom (*) z pozemku parc. č. KN-C 17342/203, druh pozemku: Ostatné plochy o výmere 1730 m²*, zapísanej v registri „C“ v prospech Účastníka v I. rade pod B1 v podiele 1/1.
- 2.2 Účastník v II. Rade, Účastník v III. rade a Účastník v IV. rade sa stanú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rača, obec BA – m. č. Rača, okres Bratislava III, a to: *pozemkov parc. č. KN-C 17353/1, druh pozemku: Záhrady o výmere 1301 m², parc. č. KN-C 17353/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 197 m², parc. č. KN-C 4963/(*), druh pozemku: Ostatné plochy o výmere (*) m², ktorý bol vytvorený Geometrickým*

plánom () z pozemku parc. č. KN-C 4963/193, druh pozemku: Ostatné plochy o výmere 5168 m² a stavby súp. č. 9767 postavenej na pozemku parc. č. KN-C 17353/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría o výmere 1301 m² a na pozemku parc. č. KN-C 17353/8, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría o výmere 94 m² zapísaných v registri „C“ v prospech Účastníka v II. rade v podiele 6/10, Účastníka v III. rade v podiele 2/10 a Účastníka v IV. rade v podiele 2/10.*

Čl. III.

Finančné vyrovnanie

- 3.1 Hodnota nehnuteľností, a to pozemku parc. č. KN-C 17342/(*), druh pozemku: Ostatné plochy o výmere (*) m², ktorý bol vytvorený Geometrickým plánom (*) z pozemku parc. č. KN-C 17342/203, druh pozemku: Ostatné plochy o výmere 1730 m², ktoré nadobudne na základe tejto zmluvy do výlučného vlastníctva Účastník v I. rade, bola určená ako všeobecná hodnota nehnuteľností znaleckým posudkom č. 28/2014 zo dňa 11.08.2014 vypracovaným súdnym znalcom v odbore stavebníctvo Ing. Ivetou Engelmanovou vo výške (*) eur (slovom: (*) eur a (*) eurocentov) t. j. (*) eur/m².
- 3.2 Hodnota nehnuteľností, a to pozemkov parc. č. KN-C 17353/1, druh pozemku: Záhrady o výmere 1301 m², parc. č. KN-C 17353/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría o výmere 197 m², parc. č. KN-C 4963/(*), druh pozemku: Ostatné plochy o výmere (*) m², ktorý bol vytvorený Geometrickým plánom (*) z pozemku parc. č. KN-C 4963/193, druh pozemku: Ostatné plochy o výmere 5168 m² a stavby súp. č. 9767 postavenej na pozemku parc. č. KN-C 17353/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría o výmere 1301 m² a na pozemku parc. č. KN-C 17353/8, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría o výmere 94 m², ktoré nadobudnú na základe tejto zmluvy do svojho podielového spoluvlastníctva Účastník v II. rade, Účastník v III. rade a Účastník v IV. rade bola určená ako všeobecná hodnota nehnuteľností znaleckým posudkom č. 28/2014 zo dňa 11.08.2014 a znaleckým posudkom č. 31/2014 zo dňa 12.08.2014 vypracovanými súdnym znalcom v odbore stavebníctvo Ing. Ivetou Engelmanovou spoločne vo výške (*) eur (slovom: (*) eur a (*) eurocentov) t. j. (*) eur/m².
- 3.3 Účastník v I. rade, Účastník v II. rade, Účastník v III. rade a Účastník v IV. rade sa výslovne dohodli, berú na vedomie a súhlasia, že si z titulu tejto zmluvy nebudú voči sebe uplatňovať žiadne finančné nároky a nebudú si navzájom nič dlžní. Cena zamieňaných nehnuteľností na základe dohody zmluvných strán je cena určená znaleckým posudkom č. 28/2014 zo dňa 11.08.2014 a znaleckým posudkom č. 31/2014 zo dňa 12.08.2014.

Čl. IV.

Podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § ustanovenia § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vecno-právne účinky nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu zmluvy nastanú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 4.2 Náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv

k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov uhradia Účastník v II. rade, Účastník v III. rade a Účastník v IV. rade spoločne a nerozdielne.

- 4.3 Návrh na vklad vlastníckeho práva z tejto zmluvy do katastra nehnuteľností na Okresný úrad Bratislava podajú zmluvné strany spoločne po podpise tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami.

Čl. V. Ostatné dojednania

- 5.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že hranice a stav zamieňaných nehnuteľností sú im známe a súhlasia s ich nadobudnutím do vlastníctva v takom stave, v akom sa nachádzajú ku dňu podpisu tejto zmluvy.
- 5.2 Účastník v I. rade prehlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že na nehnuteľnostiach špecifikovaných v Čl. I. ods. 1.1 tejto Zmluvy neviaznu žiadne práva tretích osôb, najmä nie vecné bremená, záložné práva, nájomné a podnájomné práva ani iné ťarchy.
- 5.3 Účastník v II. rade, Účastník v III. rade a Účastník v IV. rade prehlasujú a podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že na nehnuteľnosti špecifikovanej v Čl. I. ods. 1.2 tejto Zmluvy neviaznu žiadne práva tretích osôb, najmä nie vecné bremená, záložné práva, nájomné a podnájomné práva ani iné ťarchy.

Čl. VI. Osobitné ustanovenia

- 6.1 Táto zmluva je v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. (*) zo dňa (*).
- 6.2 Prevod podľa tejto zmluvy je vykonaný v zmysle ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení ako prípad hodný osobitného zreteľa, pričom zámer odpredať svoj majetok formou zámeny a jeho spôsob Účastník v I. rade zverejnil na svojej úradnej tabuli a internetovej stránke v dňoch od (*) do (*).
- 6.3 Zmluvné strany potvrdzujú, že dňom podpisu tejto zmluvy došlo k vzájomnému odovzdaniu a prevzatíu celého predmetu zmluvy. Týmto okamihom prechádza na Účastníka v I. rade, Účastníka v II. rade, Účastníka v III. rade a Účastníka v IV. rade nebezpečenstvo náhodnej skazy i náhodného zhoršenia predmetu zámeny, ako aj škody na predmete zmluvy.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Táto zmluva sa vyhotovuje v 8 rovnopisoch, každý rovnopis má platnosť originálu. Účastník v I. rade dostane 2 vyhotovenia, Účastník v II. rade dostane 2 vyhotovenia, Účastník v III. rade dostane 1 vyhotovenie, Účastník v IV. rade dostane 1 vyhotovenie a 2 vyhotovenia budú tvoriť prílohu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 7.2 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po ich vzájomnej dohode podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne

a zrozumiteľne, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Bratislave dňa (*)

Účastník v I. rade:

.....
JUDr. Ivo Nesrovnal LL.M.
Šándorová
primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Účastník v II. rade:

.....
Ivan Šándor a manželka Zuzana

Účastník v III. rade:

.....
Lucia Holecová

Účastník v IV. rade:

.....
Peter Herberger

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 9.2.2015

K bodu č. 14

Návrh na zámenu pozemkov v k.ú. Rača, a to pozemkov parc. č. 17353/1, parc. č. 17353/2 a časti pozemku parc. č. 4963/193 a stavby súpis. č. 9767 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, za časť pozemku parc. č. 17342/203 vo vlastníctve fyzických osôb, Hagarova ul. ako prípadu hodného osobitného zreteľa

Návrh uznesenia:

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča** MsZ ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb.

o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámenu pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Rača, a to pozemkov:

- parc. č. 17353/1 - záhrady vo výmere 1301 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckými posudkami je 144 515,08 Eur, LV č. 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy;

- parc. č. 17353/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 197 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckými posudkami je 21 882,76 Eur, LV č. 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy;

- časti pozemku parc. č. 4963/193 vo výmere cca 3982 m², všeobecná hodnota časti pozemku určená znaleckými posudkami je cca 677 099,28 Eur, LV č. 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy;

- a stavby súpis. č. 9767 so vstupným schodiskom na pozemkoch parc. č. 17353/2 a 17353/8, všeobecná hodnota stavby určená znaleckými posudkami je 33 409,00 Eur a vstupného schodiska je 72,94 Eur, LV 1628 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy; za časť pozemku parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere cca 1450 m², všeobecná hodnota časti pozemku určená znaleckými posudkami je cca 366.792,00 Eur, LV č. 9955, v podielovom spoluvlastníctve Šándora Ivana a Zuzany Šándorovej - spoluvlastnícky podiel 6/10, Holecovej Lucie - spoluvlastnícky podiel 2/10, Ing. Herbergera Petra - spoluvlastnícky podiel 2/10, s podmienkami:

1. Zámenná zmluva bude zmluvnými stranami podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že zámenná zmluva

nebude zmluvnými stranami podpísaná v uvedenom termíne, toto uznesenie stratí platnosť.

2. Pred podpísaním zámennej zmluvy na LV č. 9955, na ktorom je zapísaný pozemok parc. č. 17342/203 v podielovom spoluvlastníctve Šándora Ivana a Zuzany Šándorovej - v podieli 6/10, Holecovej Lucie - v podieli 2/10, Herbergera Petra - v podieli 2/10, nebudú zapísané žiadne ťarchy.

3. Záměna sa uskutoční bez vzájomného finančného vyrovnania.

4. Pred podpísaním zámennej zmluvy budú spresnené parcelné číslo a výmera pozemku spracovaným geometrickým plánom.

5. Pred podpísaním zámennej zmluvy bude podpísaný protokol o odňatí správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to pozemkov parc. č. 17353/1 - záhrady vo výmere 1301 m², parc. č. 17353/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 197 m² a stavby súpis. č. 9767 na pozemkoch parc. č. 17353/2 a 17353/8, v k.ú. Rača zo správy mestskej časti Bratislava-Rača.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že zámenou pozemkov sa

a) docieli majetkovoprávne usporiadanie časti pozemku parc. č. 17342/203 vo výmere cca 1450 m² na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1252/2013 zo dňa 25. - 26. 09. 2013, ktorým bola prerokovaná petícia občanov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača“ a žiadosti 3 podielových spoluvlastníkov pozemku parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere cca 1730 m²,

b) zabráni narušeniu okolia Hagarovej ulice z hľadiska architektúry sídliska, zániku parkovej zelene, ako aj zvýšenia intenzity dopravy, hluku a emisií, ktoré namietajú v petícii proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203 v k.ú. Rača“ občania.

Hlasovanie:

prítomní: 11 , za: 8 , proti: 0 , zdržal sa: 3

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.
V Bratislave, 9.2.2015

Návrh na zámenu nehnuteľností v k. ú. Rača, a to pozemkov parc. č. 17353/1, parc. č. 17353/2 a časti pozemku parc. č. 4963/193 a stavby súpis. č. 9767 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, za časť pozemku parc. č. 17342/203 vo vlastníctve fyzických osôb, Hagarova ulica, ako prípadu hodného osobitného zreteľa

kód uzn.: 5.7
5.2.7

Uznesenie č. 33/2015

zo dňa 12. 02. 2015

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy,

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámenu pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Rača, a to pozemkov:

1. parc. č. 17353/1 - záhrady vo výmere 1 301 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckými posudkami je 144 515,08 Eur, LV č. 1628, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy,
2. parc. č. 17353/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 197 m², všeobecná hodnota pozemku určená znaleckými posudkami je 21 882,76 Eur, LV č. 1628, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy,
3. časti pozemku parc. č. 4963/193 vo výmere cca 3 982 m², všeobecná hodnota časti pozemku určená znaleckými posudkami je cca 677 099,28 Eur, LV č. 1628, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy,
4. stavby, súpis. č. 9767, so vstupným schodiskom na pozemkoch parc. č. 17353/2 a parc. č. 17353/8, všeobecná hodnota stavby určená znaleckými posudkami je 33 409,00 Eur a vstupného schodiska je 72,94 Eur, LV č. 1628, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy,

za časť pozemku parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere cca 1 450 m², všeobecná hodnota časti pozemku určená znaleckými posudkami je cca 366 792,00 Eur, LV č. 9955, v podielovom spoluvlastníctve Šándora Ivana a Zuzany Šándorovej - spoluvlastnícky podiel 6/10, Holecovej Lucie - spoluvlastnícky podiel 2/10, Ing. Herbergera Petra – spoluvlastnícky podiel 2/10,

s podmienkami:

1. Zámenná zmluva bude zmluvnými stranami podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že zámenná zmluva nebude zmluvnými stranami podpísaná v uvedenom termíne, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Pred podpísaním zámennej zmluvy na LV č. 9955, na ktorom je zapísaný pozemok parc. č. 17342/203, v podielovom spoluvlastníctve Šándora Ivana a Zuzany Šándorovej - v podieli 6/10, Holecovej Lucie - v podieli 2/10, Herbergera Petra - v podieli 2/10, nebudú zapísané žiadne ťarchy.
3. Zámena sa uskutoční bez vzájomného finančného vyrovnania.
4. Pred podpísaním zámennej zmluvy budú spresnené parcelné čísla a výmery pozemkov spracovaným geometrickým plánom.
5. Pred podpísaním zámennej zmluvy bude podpísaný protokol o odňatí správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to pozemkov parc. č. 17353/1 - záhrady vo výmere 1 301 m², parc. č. 17353/2 - zastavané plochy

a nádvoria vo výmere 197 m², a stavby, súpis. č. 9767, na pozemkoch parc. č. 17353/2 a 17353/8, k. ú. Rača, zo správy mestskej časti Bratislava-Rača.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že zámenou pozemkov sa

- a) docieli majetkovoprávne usporiadanie časti pozemku parc. č. 17342/203 vo výmere cca 1 450 m², na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1252/2013 zo dňa 25. - 26. 09. 2013, ktorým bola prerokovaná petícia občanov proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203, v k. ú. Rača“, a žiadosti podielových spoluvlastníkov pozemku parc. č. 17342/203 - ostatné plochy vo výmere cca 1 730 m²,
- b) zabráni narušeniu okolia Hagarovej ulice z hľadiska architektúry sídliska, zániku parkovej zelene, ako aj zvýšenia intenzity dopravy, hluku a emisií, ktoré namietajú v petícii proti stavbe „Polyfunkčného bytového domu na pozemku parc. č. 17342/203, k. ú. Rača“, občania.