Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

Materiál
na zasadnutie miestnej rady dňa 05.12.2017
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva dňa 12.12.2017

N Á V R H
na predaj pozemku parc.č. 4007/9 na ulici Prokopa Veľkého ako prípad hodný osobitného zreteľa

---

Predkladateľ:

JUDr. Iveta Hahnová
poverená riadením
miestneho úradu

Návrh uznesenia miestnej rady:

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

Zodpovedný:

Ing. Andrea Mihaliková
vedúca oddelenia majetkového

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Ing. Andrej Ferko
referát majetkový

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- geometrický plán
- predchádzajúci súhlas primátora
- územnoplánovaciu informáciu
- žiadosť o kúpu

Bratislava, december 2017

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

A. schvaľuje

v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov ako dôvod hodný osobitného zreteľa predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúcej sa v Bratislave na ulici Prokopa Veľkého, k.ú. Staré Mesto, a to pozemku parc.č. 4007/9, zapísaného v katastri nehnuteľností na LV č. 10 ako ostatné plochy o výmere 18 m^2 do vlastníctva Ing. Ivanovi Ambrosovi, bytom Koreničova 7, 811 03 Bratislava, za cenu 4950,- EUR s podmienkami:

- kupujúci doplatí dva roky spätne čiastku zodpovedajúcu nájomnému 15,- EUR/m^2/rok,
- kúpna cena bude zaplatená jednorazovo do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy,

B. konštatuje, že osobitný zreteľ spočíva v tom, že žiadateľ má vo vlastníctve susedný pozemok parc.č. 3992/2. Predmetný pozemok je zanedbateľnej výmery a žiadateľ ho dlhodobo užíva ako súčasť svojej záhrady. Pozemok je pre mestskú časť nevyužiteľný.

D ô v o d o v á s p r á v a

Predmetom predaja je nehnuteľnosť vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúca sa v Bratislave na ulici Prokopa Veľkého, k.ú. Staré Mesto, a to pozemok parc.č. 4007/9, zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 10 ako ostatné plochy o výmere 18 m^2.

Skutkový stav

Identifikácia žiadateľa o kúpu:
Ing. Ivan Ambros, bytom Koreničova 7, 811 03 Bratislava je vlastník susedného pozemku parc.č. 3992/2 o výmere 562 m^2 zapísaného na LV č. 1664.

Mestská časť nemá so žiadateľom o kúpu uzatvorený žiaden nájomný ani iný vzťah, ktorý by upravoval užívanie dotknutého pozemku.

Žiadateľ o kúpu podal písomnú žiadosť o kúpu pozemku, doručenú na Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto dňa 22.06.2016. V čase žiadosti bol pozemok vedený spolu s pozemkami parc.č. 4007/7 a 4007/8 ako pozemok parc.č. 4007 a boli oddelené GP č. 18-2/2017.

Žiadateľ pri vytýčení hraníc vlastného pozemku parc.č. 3992/2 zistil, že žiadaný pozemok parc.č. 4007/9 tvorí súčasť záhrady žiadateľa a oplotením je priradená k pozemku žiadateľa. Vlastník ďalšieho susedného pozemku parc.č. 3995/1 nemá záujem o kúpu predmetného pozemku a súhlasí, aby bol predmetný pozemok predaný žiadateľovi.

Pozemok sa nachádza na svahovitom území, pričom v okolí sú postavené predovšetkým rodinné domy.

Všeobecná hodnota predávaného pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 50/2017 zo dňa 21.08.2017 vypracovaným spoločnosťou FINDEX, s.r.o., sídlo: Čajakova 21, 811 05 Bratislava. V zmysle znaleckého posudku všeobecná hodnota pozemku je stanovená na sumu 4 932,72 EUR, čo predstavuje 274,04 EUR/m^2. Kúpna cena bola upravená a zaokrúhlená na hodnotu 275,- EUR/m^2.

Súhlas primátora hl. mesta SR Bratislavy k prevodu vlastníctva nehnuteľnosti bol udelený dňa 08.11.2017 za kúpnu cenu nie nižšiu ako 275,- EUR/m^2.

Kúpna cena za 1 m^2 je 275,- EUR.

Dňa 08.03.2017 Komisia pre nakladanie s majetkom a financie na zasadnutí odsúhlasila, aby bol vypracovaný znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty pozemku a pripravený materiál predložený do miestnej rady a miestneho zastupiteľstva.

Predaj pozemku parc. č. 4007/9, k.ú. Staré Mesto, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 18 m^2, navrhujeme schváliť podľa a v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako dôvod hodný osobitného zreteľa, nakoľko žiadateľ

má vo vlastníctve susedný pozemok parc.č. 3992/2. Predmetný pozemok je zanedbateľnej výmery a žiadateľ ho dlhodobo užíva ako súčasť svojej záhrady. Pozemok je pre mestskú časť nevyužiteľný.

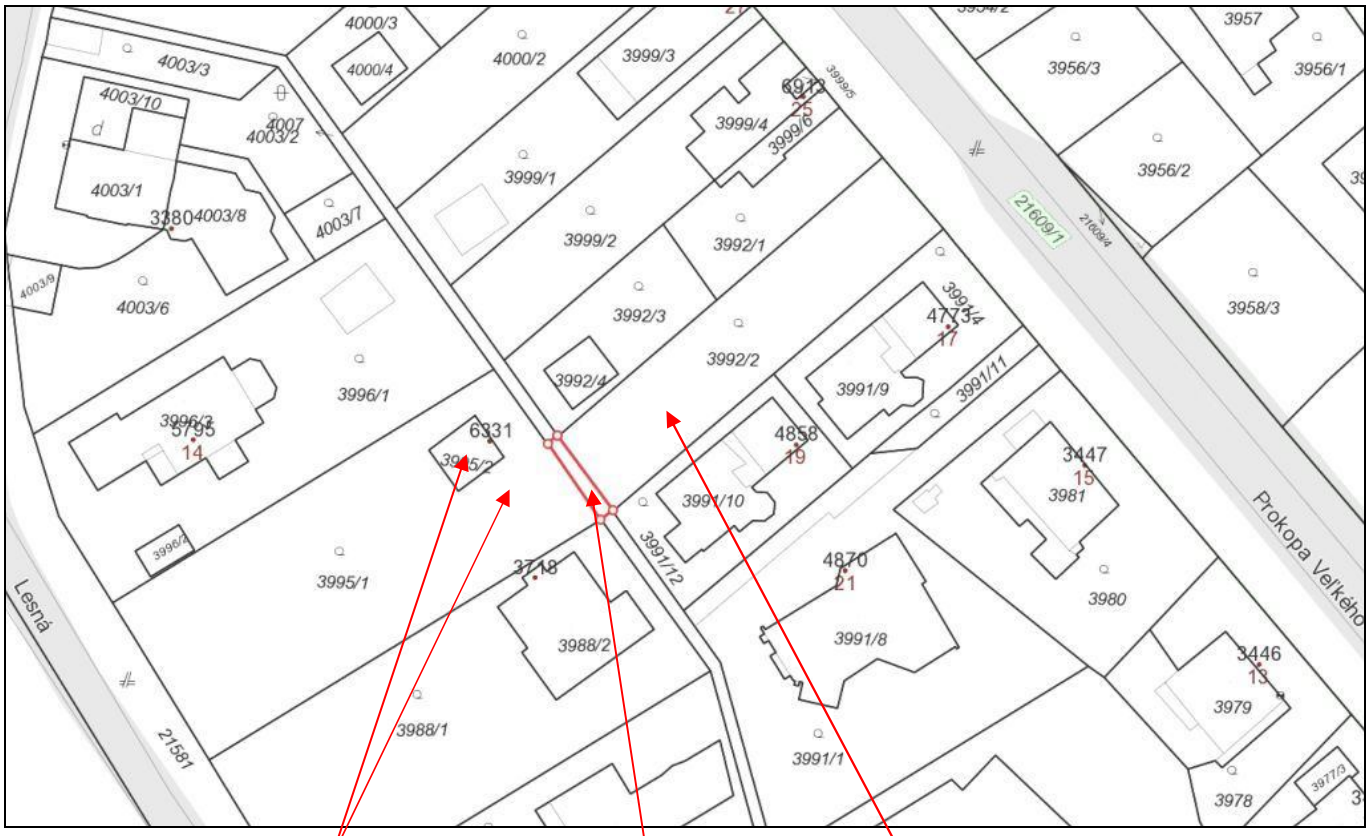
Voči kupujúcemu neeviduje mestská časť žiadnu pohľadávku.

Prehľad okolitých vlastníckych pomerov

Susedné pozemky parc.č. 4007/7 a parc.č. 4007/8 sú vo vlastníctva vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

Susedný pozemok parc.č. 3995/1 je vo vlastníctve Jozefa Živčáka, bytom Sadová 8, 900 43 Hamuliakovo, ktorý nemá záujem o kúpu predmetného pozemku a súhlasí, aby bol pozemok predaný žiadateľovi.

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



J. Živčák | žiadaný pozemok | pozemok žiadateľa



VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely														
LV	PK	KN	ha	m^2								ha	m^2	kód	
Stav právny je totožný s registrom C KN															
10		4007		246	ost.pl.						4007/7		128	ost.pl. 37	Hl.mesto SR–Bartislava Primaciálne nám. 1 Bratislava
											4007/8		100	ost.pl. 37	detto
											4007/9		18	ost.pl. 37	Ing. Ivan Ambros Koreničova 7 Bratislava
Spolu:				246									246		

Legenda: kód spôsobu využívania 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ...

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

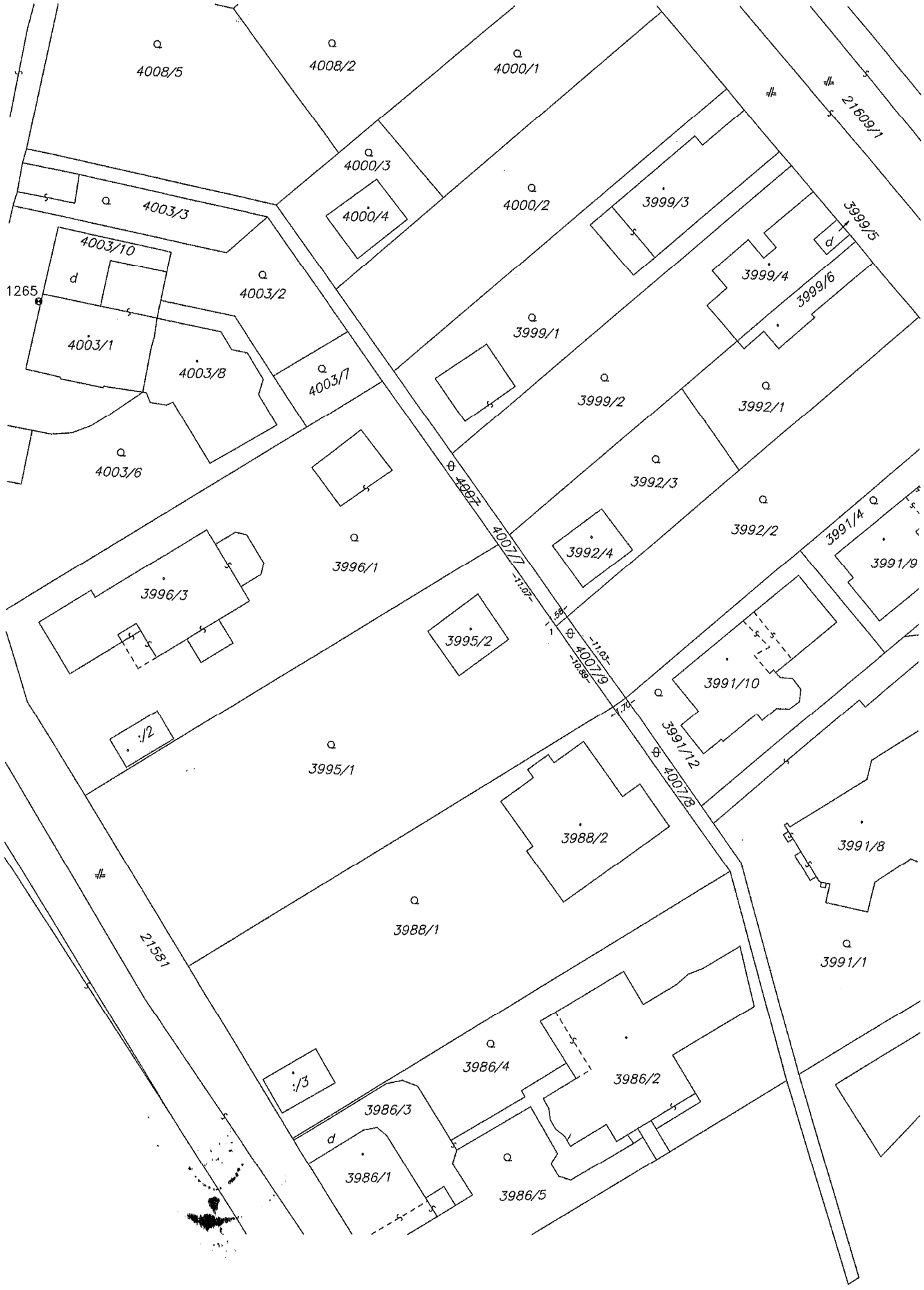
Vyhotoviteľ	Kraj	Okres	Obec
Ing. Robert Anda Sekulská 5 Bratislava 84104 IČO: 40960315	Bratislavský	Bratislava I	BA–m.č. STARÉ MESTO
	Kat. územie: Staré Mesto	Číslo plánu: 18–2/2017	Mapový list č: Pezinok 9–9/31

GEOMETRICKÝ PLÁN *na oddelenie pozemkov p.č 4007/7–9*

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: **Ing. Marián Druska**	
Dňa: 10.5.2017	Meno: Ing. Robert Anda	Dňa: 10.5.2017	Meno: Ing. Miloš Betko	Dňa: 24. 5. 2017	Číslo: 1117/2017
Nové hranice boli v prírode označené drev. kolíkom		Náležitostami o presnosti zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 9364					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné merácke údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

Ing. Miloš Betko 891 Rozsah podľa § 8 písm. a) až e) zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. * Autorizovaný geodet a kartograf *

t.č. 6.50 – 1997


4008/5
4008/2
4000/1
21609/1
4000/3
4000/4
4000/2
3999/3
3999/5
4003/3
4003/10
d
1265
4003/2
3999/4
3999/6
4003/1
4003/8
4003/7
3999/1
3999/2
3992/1
4003/6
3992/3
4007/7
3992/4
3992/2
3991/4
3991/9
3996/1
3996/3
3995/2
4007/9
3991/10
:/2
3995/1
3991/12
4007/8
3988/2
3991/8
3988/1
21581
3991/1
:/3
3986/4
3986/2
3986/3
d
3986/1
3986/5

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD
MESTSKEJ ČASTI
BRATISLAVA - STARÉ MESTO
DOŠLO DŇA: 21 -11- 2017
EVID. ČÍSLO: 49684/2017
PRÍLOHY: VYBAVUJE:
AE 34257506

Bratislava 8.11.2017
Č.j.: MAGS OGC 52 076/2017/428 818

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 4.9.2017 zn. 2412/37863/2017MAJ/Fea, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 01 01 00 73 17

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

- **parc. č. 4007/9 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 18 m²**, zapísaný na liste vlastníctva č. 10 v celosti

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške **275,- €/m²**, s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a

- na predmet predaja nie je uplatnený reštitučný nárok podľa príslušných právnych predpisov, okrem reštitučného nároku uplatneného podľa zákona č. 503/2003 Z. z.

- v prípade uplatnenia predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu

- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplatenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

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

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy k pozemku registra „C“ v k .ú. Staré Mesto, parc. č. 4007/9, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

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

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

Interný list

Ferko Andrej, Ing.,oddelenie majetkové,referát majetkový

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	15/30255/2017/KST/Gab	Gábor Anton, Ing./59246256	03.07.2017

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

Lokalita	Lesná ul.
K. ú.: Staré Mesto p. č.	4007/9 (vznikla z parc. č.4007)
Zóna	A6
Žiadosť zo dňa	23.06.2017
Zámer	kúpa pozemku

Parcela je súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **kód S:** stabilizovaná plocha situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa.

Pre predmetné územie, ktorého súčasťou je aj pozemok parcelné č.: 4007/9, je spracovaná **Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava** (obstarávateľ: Hl. mesto SR Bratislava, čistopis z 05/2002), ktorá je schválená ako platná územnoplánovacia dokumentácia v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Bratislave č. 609/2001 zo dňa 28. 06. 2001. Záujmová parcela sa nachádzajú v zmysle tejto dokumentácie **v sektore č. 86**, pre ktorý ÚPN Z stanovuje nasledovnú **záväznú reguláciu**:

SEKTOR č. 86

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené medzi Nekrasovovou ulicou, ulicou Prokopa Veľkého a Lesnou ulicou. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**
  Prevládajúca funkcia - bývanie
  Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.
  Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť
- **Neprípustné funkčné využitie územia:**
  Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**
  rodinný dom - samostatne stojaci

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 6 árov
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
  Index zastavanej plochy objektom: 0,30
- **Index prírodnej plochy:** 0,60
- **Maximálna podlažnosť:**
  2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie.
  Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.
- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

SMERNÁ ČASŤ
PLOCHA: 2,795 ha
CHARAKTERISTIKA: Územie nie je celé stavebne stabilizované. Zástavba, ktorá je v sektore, je štýlovo rôznorodá. Z typologických druhov je zastúpený rodinný dom. Okrem prevládajúcej obytnej funkcie sa v sektore nachádza piváreň „Funus" a predajňa potravín. V sektore je zastúpená historizujúca, funkcionalistická, modernistická a súčasná architektúra. V území je zastúpená aj súčasná romantizujúca architektúra. Objekty majú rôznu architektonickú úroveň. Pri prestavbách mnoho domov stratilo svoj pôvodný výzor a s ním aj dobrú pôvodnú architektonickú úroveň. Vybudovalo sa aj niekoľko nových rodinných domov, väčšinou v historizujúcom a romantizujúcom štýle.
POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA: Územie susedí s plochami s najvyšším výskytom kultúrnych, historických a sociálnych hodnôt. Ide o areál Horského parku a o romantický objekt „Eleonórinho dvora", ktorý sa nachádza v areáli vysokoškolských internátov.
PRIESTOROVÉ USPORIADANIE: Umožniť rekonštrukciu a dostavbu existujúcich objektov. Akékoľvek úpravy alebo zásahy je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Pri rekonštrukcii a prestavbe sa nepripúšťa zníženie ekologických hodnôt sektoru. Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôsobiť charakteru územia. Vzniknutá parcela a všetky okolité parcely musia spĺňať zásady regulácie. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovo-priestorovú a architektonickú formu je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).
REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby:**
  Stavby pre služby, obchod, stravovanie.

ZELEŇ: Zachovať ekologické danosti sektora a doplňujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov. Použiť zazelenené terasy a strechy.

DOPRAVA: Lesná ulica je navrhnutá ako komunikácia C3. Šírkové usporiadanie komunikácie vychádza z kategórie obslužných komunikácií M08/30, s jednostranným chodníkom šírky 1,5 m. Celková šírka komunikácie aj s chodníkom je 9 m. Parcely v hĺbke sektora môžu byť sprístupnené zjazdným chodníkom z ulíc lemujúcich sektor. Sprístupnenie je závislé na existujúcich majetko-právnych vzťahoch v území.

STATICKÁ DOPRAVA: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Základné šírkové usporiadanie obslužných komunikácii v štandardnom profile vychádza z kategórie dvojpruhovej komunikácie M0 8/40. V úsekoch s predpokladaním vedením občasnej autobusovej a mestskej hromadnej dopravy je šírkové usporiadanie hlavného dopravného priestoru odvodené z kategórie MO 9/40.

Záver: Za predpokladu, že pozemok, parc. č. 4007/9 (vznikla z parc. č. 4007) bude využitý v súlade s platnou ÚPD nemáme k predaju č predmetného pozemku výhrady.

S pozdravom

Ing. Anton Gábor
referát územného plánu a rozvoja

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

Ing. Ivan Ambros, bytom Koreničova 7, 811 03 B r a t i s l a v a

MIESTNY ÚRAD
MESTSKEJ ČASTI
BRATISLAVA - STARÉ MESTO
DOŠLO DŇA: 27 -06- 2016
EVIDENČNÉ ČÍSLO: 37012/1
ČÍSLO SPISU:
PRÍLOHY: 2
VYBAVUJE:

Mestská časť Bratislava Staré mesto
Vajanského nábr. č.3

814 21 B r a t i s l a v a

Bratislava, 22.06.2016

Vec: Žiadosť o odpredaj časti pozemku v kat.úz. Staré mesto

Na základe vytýčenia hraníc pozemku mojej záhrady parc.č. 3992/2-záhrady o výmere 562 m^2 evidovanej na LV č. 1664 v kat.úz. Staré mesto, nachádzajúcej sa v Bratislave, ul. Prokopa Veľkého, som zistil, že v oplotenom pozemku záhrady, ktorú moja matka Želmíra Ambrosová rod. Vozáriková kúpila v r. 1953 sa nachádza v zadnej časti záhrady časť pozemku parc.č. 4007-ostatné plochy o výmere 18 m^2. Oplotenie pozemku záhrady je v nezmenenom stave tak, ako bolo pri kúpe záhrady už postavené a záhradu nerušene užíva moja rodina doteraz. Pozemok parc.č. 4007 nie je, ani nikdy nebol oddelený od môjho pozemku, ani hranica parciel č. 3992/2 v mojom vlastníctve a parc.č. 4007 vo vlastníctve Mesta Bratislavy nebola žiadnym spôsobom v teréne znázornená, alebo vyznačená.

Vzhľadom na to, že je potrebné obnoviť oplotenie záhrady, dal som odborným spôsobom vytýčiť hranice pozemku mojej záhrady a zistil som vyššie uvedenú skutočnosť. V prílohe predkladám LV č. 1664 o vlastníctve môjho pozemku, LV č. 10 o vlastníctve pozemku Mesta Bratislavy a geometrický plán č. 13/2016 vyhotovený Ing. Robertom Andom, geodetom, ktorý bol autorizačne overený Ing. Milošom Befkom, autorizovaným geodetom a kartografom, evid.č. 891.

V prípade, ak by som nové oplotenie pozemku preložil na miesto vytýčené geometrickým plánom, vznikla by medzi mojim pozemkom a ďalšou záhradou plocha na pozemku Mesta Bratislavy bez možnosti prístupu vlastníka a bez možnosti akéhokoľvek využitia.

Súčasne mám záujem riešiť situáciu parkovania pri vstupe do záhrady na okrajovej časti cesty parc.č. 21609/1, čo obmedzuje účastníkov cestnej premávky, pričom by bolo možné parkovať na časti pozemku (druh: ostatné plochy) medzi mojou záhradou a cestou, ktorý kosíme a čistíme od rôznych odpadkov zanechaných okoloidúcimi osobami, aj keď je uvedený pozemok vo vlastníctve Mesta Bratislava.

Z týchto dôvodov podávam túto žiadosť o dkúpenie časti pozemku reg. C KN parc.č. 4007-ostatné plochy o výmere 18 m^2 označeného v predloženom geometrickom pláne ako novoutvorená parcela parc.č. 4007/3-ostatné plochy o výmere 18 m^2 a jej pripojenie k mojej záhrade parc.č. 3992/2 a časti pozemku parc.č. 21609/1 označeného v predloženom geometrickom pláne ako novoutvorená parcela parc.č. 21609/9-ostatné plochy o výmere 78 m^2.

Žiadam po prerokovaní tejto mojej žiadosti o oznámenie rozhodnutia s určením podmienok pre uzavretie kúpnej zmluvy.

S pozdravom,

Ing. Ivan Ambros

Prílohy: LV č. 1664, LV č. 10
GP č. 13/2016 – kópia