



Materiál
na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 13.03.2018
dňa 20.03.2018

N Á V R H
na predaj pozemku parc.č. 8422/3 vo dvore na Obchodnej 10
ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

JUDr. Iveta Hahnová
poverená riadením
miestneho úradu

Návrh uznesenia miestnej rady:

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

Zodpovedný:

Ing. Andrea Mihaliková
vedúca oddelenia majetkového

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Ing. Andrej Ferko
referát majetkový

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- informatívnu snímku mapy
- územnoplánovaciú informáciu
- predchádzajúci súhlas primátora
- žiadosť o kúpu pozemku
- doplnenie k žiadosti o kúpu pozemku

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

A. schvaľuje

1. v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov ako dôvod hodný osobitného zreteľa predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúcej sa v Bratislave, k.ú. Staré Mesto na Obchodnej ulici č.10, a to pozemok parc.č. **8422/3**, zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 10 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 109 m², do vlastníctva JUDr. Ladislavovi Švantnerovi a Ivete Švantnerovej, rod. Törökovej, bytom Zrúnskeho č.19, 811 03 Bratislava za cenu 45 235,- EUR.
2. Kúpna cena bude zaplatená jednorazovo do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy.
3. Kúpna zmluva na pozemok parc.č. 8422/3 bude obsahovať aj zriadenie bezodplatného vecného bremena – práva prechodu cez pozemok registra „C“ parc.č. 8422/3 **v celom rozsahu v prospech hlavného mesta SR Bratislavy**. Vecné bremeno sa zriadi na dobu neurčitú a bude pôsobiť in rem.

B. konštatuje,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že pozemok je pre mestskú časť nevyužitelný, pričom žiadateľ má v záujme predmetný pozemok zrekultivovať. Žiadateľ mal predmetný pozemok v nájme na dobu od 1.9.2006 do 30.6.2016 za účelom údržby a kultivácie. Žiadateľ vlastní v bytovom dome na Obchodnej ulici č.10 dva nebytové priestory, pričom vstup do oboch priestorov je priamo z predmetného pozemku.

Dôvodová správa

Predmetom predaja je nehnuteľnosť vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúca sa v Bratislave, k.ú. Staré Mesto na Obchodnej ulici č.10, a to pozemok parc.č. 8422/3 (ďalej len „pozemok“), zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 10 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 109 m².

Ako dôvod hodný osobitného zreteľa sa uvádza, že pozemok je pre mestskú časť nevyužitelný, pričom žiadateľ má v záujme predmetný pozemok zrekultivovať. Na predmetnom pozemku vymenil časť starej nefunkčnej kanalizácie, na ktorú sa napája kanalizácia z jeho nebytového priestoru v bytovom dome na Obchodnej č. 10, vymenil časť dlažby, spevnil múr a opravil omietku na múre, ktorý sa nachádza na hranici so susedným súkromným pozemkom parc.č. 8423. Na časti pozemku bytového domu na Obchodnej č. 10, parc.č. 8422/2 umiestnil koľajničky na schody, aby tak umožnil prístup aj pre detské kočíky. Žiadateľ má v úmysle zrekultivovať pozemok parc.č. 8422/3 a umiestniť na ňom malé detské ihrisko.

Pozemok bol prenajatý zmluvou č. 86/2006 na dobu určitú od 1.9.2006 do 30.6.2016 spoločnosti ALCON spol. s r.o., sídlo: Gorkého 11, Bratislava, IČO: 17 335 035, v ktorej jedným so spoločníkov bol Ladislav Švantner a jedným z konateľov Iveta Švantnerová, obaja bytom Zrínskeho 19, Bratislava.

Predaj predmetného pozemku schválilo miestne zastupiteľstvo dňa 24.09.2013 uznesením č. 128/2013 spoločnosti ALCON spol. s r.o., sídlo: Gorkého 11, 811 01 Bratislava, IČO: 17 335 035. V uznesení v bode 3. bolo uvedené: „*V prípade, že nedôjde k podpísaniu kúpnej zmluvy zmluvnými stranami do 3 mesiacov odo dňa prijatia uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto týkajúceho sa predaja nehnuteľnosti, stratí uznesenie platnosť.*“ Predchádzajúci súhlas primátora bol na Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto doručený až 19.5.2014. Uznesenie tak stratilo platnosť.

Dňa 28.05.2014 spoločnosť ALCON spol. s r.o. na základe zmluvy o zlúčení zo dňa 22.05.2014 vo forme notárskej zápisnice zanikla zlúčením so spoločnosťou HFK GROUP, s.r.o., Okružná 3239, 900 01 Modra, IČO: 43 996 922.

Dňa 29.10.2014 bol vyhotovený dodatok č. 1/475/2014 k zmluve o nájme č. 118/2006/322, v ktorej v bode 1.3 je uvedené: *V súlade s ust. článku V bod 1 Zmluvy uzatvárajú zmluvné strany Dodatok č. 1 z dôvodu, že pôvodný nájomca ALCON spol. s r.o. pred svojím zánikom zlúčením dňa 28.05.2014, postúpil Zmluvou o prenechaní pozemku zo dňa 11.03.2014 svoje nájomné právo k danému pozemku na nových nájomcov, a to Ivetu Švanterovú a JUDr. Ladislava Švantnera, ktorí tak vstupujú do nájomného vzťahu namiesto pôvodného nájomcu a stávajú sa novým nájomcom.*

Žiadateľ mal predmetný pozemok v nájme na dobu od 1.9.2006 do 30.6.2016 za účelom údržby a kultivácie. Žiadateľ vlastní v bytovom dome na Obchodnej ulici č.10 dva nebytové priestory, pričom vstup do oboch priestorov je priamo z predmetného pozemku.

Dňa 07.11.2012 si vtedajší nájomca - spoločnosť ALCON spol. s r.o., podala žiadosť o kúpu predmetného pozemku.

Dňa 25.05.2016 si Iveta Švantnerová a Ladislav Švantner ako nájomcovia podali žiadosť o kúpu predmetného pozemku, pričom dňa 09.06.2016 doplnili túto žiadosť o informáciu: „*ako nájomca sme revitalizovali uvedený pozemok, vymenili časť kanalizácie, spevňovali sme oporný múr a následne*

vymieňali aj časť dlažby. Vymenované práce boli vykonané v hodnote 14 000 Eur. Ešte je potrebná revitalizácia 2 častí pozemku, na ktorých by sme radi umiestnili detské ihrisko.“

Dňa 08.03.2017 bol návrh na predaj predmetného pozemku žiadateľom predložený do Komisie pre nakladanie s majetkom a financie, ktorá odporučila materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva.

Dňa 21.03.2017 bol návrh na predaj predmetného pozemku žiadateľom predložený do miestnej rady, ktorá odporučila miestnemu zastupiteľstvu prerokovať Návrh na predaj predmetného pozemku ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Dňa 28.03.2017 bol návrh na predaj predmetného pozemku žiadateľom predložený do miestneho zastupiteľstva, na ktorom nezískal dostatočný počet hlasov.

Ťarchy na pozemku parc.č. 8422/2:

Vecné bremeno - právo prechodu peši cez parc.č. 8422/2 v rozsahu vyznačenom v GP č. 969/96 v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy.

Všeobecná hodnota predávaného pozemku určená znaleckým posudkom vypracovaným Ing. Jurajom Nagyom, PhD., dňa 08.09.2016, č. 79/2016 je 45 133,63 EUR, čo predstavuje 414,07 EUR/m² a predajná cena je navýšená na hodnotu 415,- EUR/m².

Súhlas primátora hl. mesta SR Bratislavy k prevodu vlastníctva nehnuteľnosti bol udelený dňa 21.12.2017 za kúpnu cenu nie nižšiu ako 415,- EUR/m².

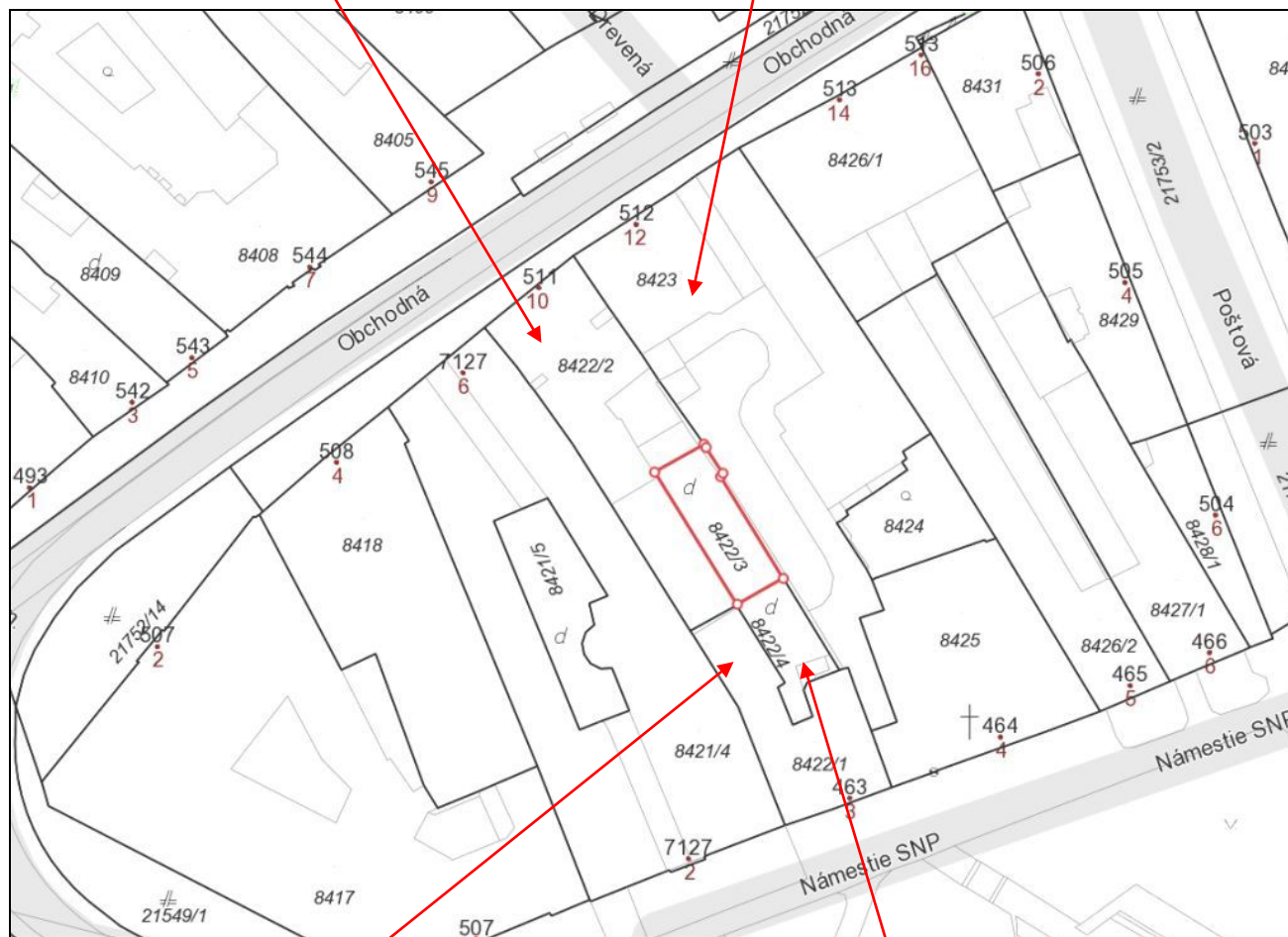
Predajná cena je 415,- EUR/m².

Voči kupujúcemu neeviduje mestská časť žiadnu pohľadávku.

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

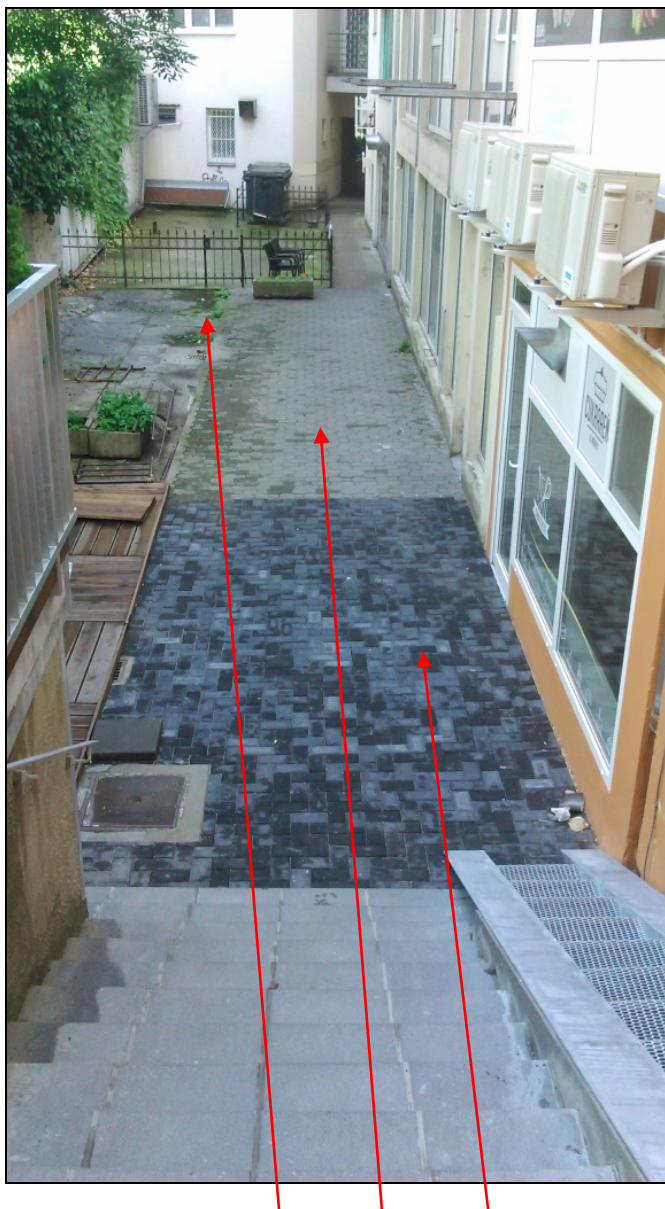
bytový dom na Obchodnej č.10

parc.č. 8423 vo vlastníctve Cirkevného zboru reformovanej kresťanskej cirkvi na Slovensku



bytový dom na Nám. SNP č.3

časť dvora na parc.č. 8422/4 vo vlastníctve vlastníkov byt. domu na Nám. SNP č.3



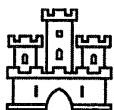
pozemok parc.č. 8422/3 (po úroveň železného zábradlia)



nebytový priestor

pozemok parc.č. 8422/3

nebytový priestor



Interný list

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

Od: Gábor Anton, Ing., kancelária starostu, referát územného plánu, rozvoja a prípravy a koordinácie projektov

Číslo
229/6530/2018/KST/Gab

Vybavuje
Gábor Anton, Ing.

Bratislava
06.02.2018

Vec:

Informácia o využití pozemku z hľadiska podmienok platnej ÚPD a vyjadrenie k predaju pozemku

Lokalita	Obchodná ul.
K. ú.: Staré Mesto p. č.	8422/3
Zóna	CMO (stred)
Žiadateľ	referát majetkový
Žiadosť predložená	05.02.2018
Zámer	prevod pozemku

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj záujmový pozemok parc. č.: 8422/3 k.ú. Staré Mesto, nasledovné **funkčné využitie územia: Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501 – územie a plochy stabilizované**. Záujmový pozemok je súčasťou **kompaktného mesta – územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**.

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA

501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

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

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

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

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
 - zariadenia administratívy, správy a riadenia
 - zariadenia kultúry a zábavy
 - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
 - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
 - zariadenia verejného stravovania

- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

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

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:

Územie, ktorého súčasťou je parc. č.: 8422/3, je definované ako **stabilizované územie**.

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

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

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

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **na území centra mesta**

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

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

Regulatívny urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Zaujmová parcela je zároveň súčasťou územia kompaktného mesta – **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, kde je potrebné:

- rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby **21 m** (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta.

V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Záver: Za predpokladu, že budúce funkčné využitie bude v súlade s platným územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, resp. so zreteľom na súčasné funkčné využitie parcely č. 8422/3 k.ú. Staré Mesto, k predaju pozemku nemáme výhrady.

S pozdravom



Ing. Anton Gábor
referát územného plánu, rozvoja
a prípravy a koordinácie projektov



JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	29 -01- 2018
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	4809/1009
PRÍLOHY:	VYBAVUJE:

AE 3462324

Bratislava 21.12.2017
Č.j.: MAGS OGC 58347/2017

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 1.12.2017 zn. 2412/51147/2017MAJ/Fea, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverného do správy mestskej časti Bratislava – Staré Mesto udeľujem

predchádzajúci súhlas č. **01 01 00 100 17**

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

- **parc. č. 8422/3 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 109 m²**, zapísaný na liste vlastníctva č. 10 v celosti

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 79/2016 zo dňa 8.9.2016, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **415 €/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 nehnuteľností podľa § 9a ods.8 písm.e)
- súčasne s predajom bude zmluva obsahovať aj zriadenie bezodplatného vecného bremena – právo prechodu cez pozemok registra „C“ parc.č. 3422/3 v k.ú. Staré Mesto, v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na dobu neurčitú a bude pôsobiť in rem.
- na predmet predaja nie je uplatnený reštitučný nárok podľa príslušných právnych predpisov, okrem reštitučného nároku uplatneného podľa zákona č. 503/2003 Z. z.

- v prípade uplatnenia predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

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

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena k pozemku, parc. č. 8422/3 , k. ú. Staré Mesto, 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 Števcík
starosta mestskej časti
Bratislava- Staré mesto

Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Staré mesto

Oddelenie Majetku

Vajanského nábrežie 3 814 21 Bratislava

MIESTNY ÚRAD MESTSKÉJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	25 -05- 2016
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	10627
PRÍLOHY:	7
	VÝKONNÉ

ŽIADOSŤ O KÚPU POZEMKU

A. Žiadateľ

Titul, meno a priezvisko:

Rodné číslo:

Obchodný názov: Iveta Švantnerová, rod. Töröková; Ladislav Švantner

Trvalý pobyt (ulica, číslo domu, PSČ, obec): Zrúnskeho 19, 811 01 Bratislava

Korešpondenčná adresa (ak nie je totožná s trvalým pobytom): Zrúnskeho 19, 811 01 Bratislava

Telefonický, prípadne emailový kontakt

B. Požadovaná parcela – lokalita

Ulica: Obchodná 10, námestie SNP 3

Číslo parcely: 8422/3 registra C

Výmera(v m2): 109

Poznámka: Zastavaná plocha a nádvorie na LV č. 10. Pozemok máme prenajatý v zmysle nájomnej zmluvy č. 118/2006/322.

C. Vyjadrenie súhlasu

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

24.5.2016

.....
Švantnerová Iveta ✓

Švantner Ladislav /

Ladislav Švantner, Iveta Švantnerová, Zrúnskeho 19, 811 03 Bratislava

JUDr. Peter Jesenský
Prednosta miestneho úradu
Bratislava Staré mesto

Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava

MIESTNY ÚRAD	
MESTSKEJ ČASTI	
BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
09-06-2016	2
PRÍLOHY:	VYBAVUJE:

V Bratislave dňa 9.6.2016

Vec: Doplnenie k žiadosti o kúpe pozemku evidenčné číslo: 25627

Dovoľujeme si upozorniť, že ako nájomca sme revitalizovali uvedený pozemok, vymenili časť kanalizácie, spevňovali sme oporný múr a následne sme vymieňali aj časť dlažby. Vymenované práce boli vykonané v hodnote 14 000 Eur. Ešte je potrebná revitalizácia 2 častí pozemku, na ktorých by sme radi umiestnili detské ihrisko.

Veríme v pochopenie, že uvedený priestor zlepšíme pre občanov a návštevníkov Bratislavy. Veríme, že týmto bude uvedený priestor skultivovaný a vylepšený.

S pozdravom,

Iveta Švantnerová a Ladislav Švantner