



Materiál
na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 19.05.2020

dňa 26.05.2020

N Á V R H
na predaj pozemku parc. č. 4007/10 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. Martina Hrnčiarová
vedúca oddelenia majetkového

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Mgr. Vladimír Kliment
referát majetkový

Materiál obsahuje:

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

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 ako prípad hodný osobitného zreteľa predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúcej sa na ulici Prokopa Veľkého v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, a to pozemok parc. č. 4007/10 ako zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 34 m², ktorý vznikol oddelením od pozemku parc. č. 4007/7 vo výmere 128 m², k.ú. Staré Mesto, zapísaný na LV č. 10, v zmysle geometrického plánu č. 284/2019, vyhotoveným dňa 21.05.2019 spoločnosťou ZOG s.r.o., do vlastníctva Ing. Eduardovi Thomasovi a JUDr. Jaroslave Thomasovej, trvale bytom Prokopa Veľkého 25, 811 04 Bratislava, za cenu 9 350,00- EUR s podmienkami:

- kúpna cena bude zaplatená jednorazovo do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy,
- v prípade, že nedôjde k podpísaniu kúpnej zmluvy kupujúcim do 3 mesiacov odo dňa prijatia uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti, stratí uznesenie platnosť.

B. konštatuje,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že pozemok je kvôli svojmu umiestneniu a malej výmere pre mestskú časť nevyužitelný, ťažko prístupný a žiadateľ je vlastníkom susedných pozemkov parc. č. 3992/1, 3992/3, 3992/4, 3999/2, 3999/4-6, stavby rodinného domu na pozemkoch parc. č. 3999/4 a 3999/6 a stavby na pozemku parc. č. 3992/4.

Dôvodová správa

Predmetom predaja je nehnuteľnosť vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej ako „mestská časť“), nachádzajúca sa v Bratislave na ulici Prokopa Veľkého, k.ú. Staré Mesto, a to časť pozemku parc.č. 4007/10 ako zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 34 m², ktorý vznikol oddelením od pozemku parc. č. 4007/7 vo výmere 128 m², k.ú. Staré Mesto, zapísaný na LV č. 10, v zmysle geometrického plánu č. 284/2019, vyhotoveným dňa 21.05.2019 spoločnosťou ZOG s.r.o..

Skutkový stav

Ing. Eduard Thomas a JUDr. Jaroslava Thomasová, bytom Prokopa Veľkého 25, 811 04 Bratislava sú vlastníkami susedných pozemkov parc. č. 3992/1 vo výmere 232 m², parc. č. 3992/3 vo výmere 236 m², parc. č. 3992/4 vo výmere 39 m², stavby na pozemku parc. č. 3992/4 zapísaných na LV č. 4812, a pozemkov parc. č. 3999/2 vo výmere 424 m², parc. č. 3999/4 vo výmere 109 m², parc. č. 3999/5 vo výmere 7 m², parc. č. 3999/6 vo výmere 49 m² a stavby rodinného domu na pozemkoch parc. č. 3999/4 a parc. č. 3999/6 zapísaných na LV č. 2253.

Žiadateľ si podal písomnú žiadosť o kúpu pozemku, doručení dňa 09.11.2018.

Vlastník susedného pozemku parc. č. 3995/1 nemá záujem o kúpu pozemku a súhlasí, aby bol pozemok predaný žiadateľovi a vlastníci pozemku parc. č. 3996/1 sa napriek dvom písomným žiadosťiam nevyjadrili k predaju.

Pozemok sa nachádza na rovinnom území, v okolí sú záhrady a 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, ktorým bolo určená hodnota susedného pozemku parc. č. 4007/9.

Dňa 25.05.2018 miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto uznesením č. 73/2018 schválilo predaj susedného pozemku parc. č. 4007/9 vo výmere 18 m² p. Ivanovi Ambrosovi za cenu 340,- Eur/m². Vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 30.07.2018.

Komisia pre nakladanie s majetkom a financie na svojom zasadnutí dňa 06.02.2019 odporučila vyhotoviť znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku, požiadať primátora hl. mesta SR Bratislavy o udelenie súhlasu k prevodu vlastníctva a opätovne predložiť materiál na predaj pozemku na zasadnutie komisie.

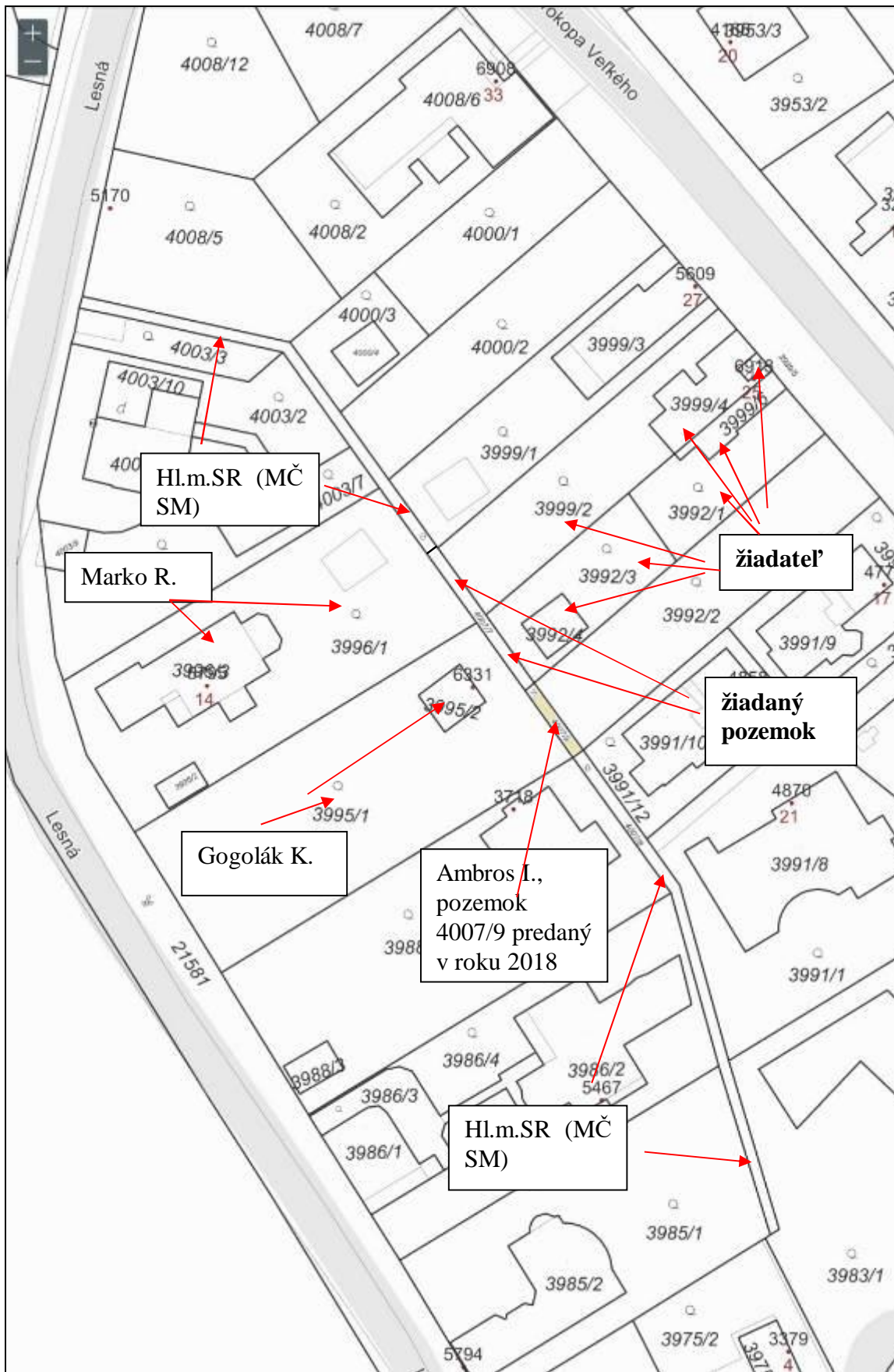
Súhlas primátora hl. mesta SR Bratislavy k prevodu vlastníctva nehnuteľnosti bol udelený dňa 14.04.2020 za kúpnu cenu nie nižšiu ako 275,00- EUR/m², pričom mestská časť požiadala o súhlas primátora na základe znaleckého posudku č. 50/2017 zo dňa 21.08.2017, ktorým bola určená hodnota susedného pozemku parc. č. 4007/9.

Predaj pozemku parc. č. 4007/10, k.ú. Staré Mesto, druh pozemku: ostatná plocha vo výmere 34 m² z celkovej výmery 128 m² navrhujeme schváliť podľa a v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e)

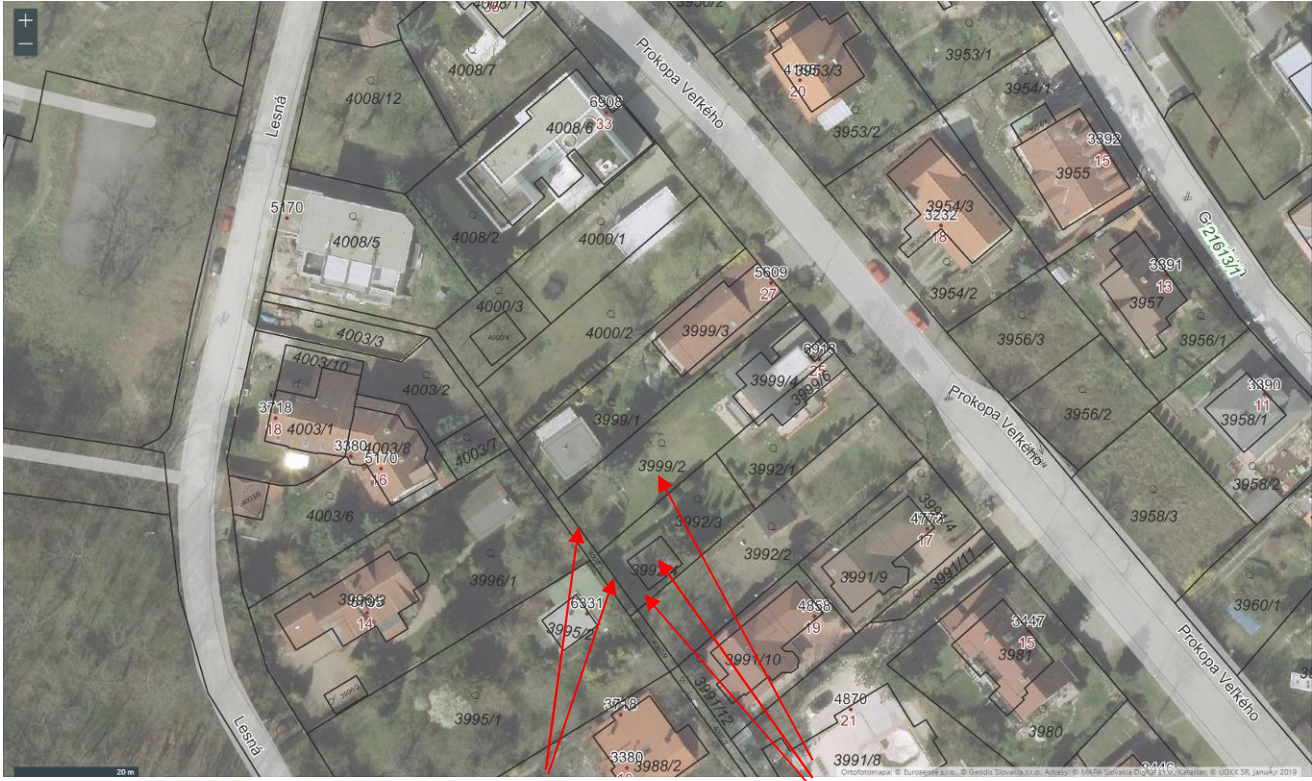
zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa, nakoľko pozemok je kvôli svojmu umiestneniu, prístupu a malej výmere pre mestskú časť nevyužitelný a žiadateľ je vlastníkom susedných pozemkov parc. č. 3992/1 vo výmere 232 m², parc. č. 3992/3 vo výmere 236 m², parc. č. 3992/4 vo výmere 39 m², stavby na pozemku parc. č. 3992/4 zapísaných na LV č. 4812, a pozemkov parc. č. 3999/2 vo výmere 424 m², parc. č. 3999/4 vo výmere 109 m², parc. č. 3999/5 vo výmere 7 m², parc. č. 3999/6 vo výmere 49 m² a stavby rodinného domu na pozemkoch parc. č. 3999/4 a parc. č. 3999/6.

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.



Obrázok 1

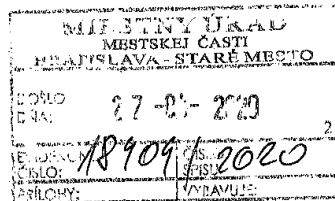


**žiadaný
pozemok**

**pozemky
žiadateľa**



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA



Bratislava 14.04.2020
Č.j.: MAGS OGC 47 832/2019

Vážená pani starostka,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 10.06.2019 č.j. 2991/27764/2019/MAJ/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 0033 19

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

- **pozemok parc.č. 4007/10 – ostatná plocha vo výmere 34 m²**, ktorý vznikol oddelením od pozemku registra „C“ parc.č. 4007/7, zapísaný na LV č. 10 v celosti, v zmysle GP č. 284/2019, overený 28.05.2019 pod č. G1:1024/2019

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške **275,00 € / m²** a 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)
- 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.

Z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava – Staré Mesto prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a priložujeme výpis z Cenovej mapy v okolí danej lokality .

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 o prevode vlastníckeho práva k pozemku registra „C“ parc. č. 4007/10 v k. ú. Staré Mesto, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

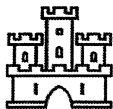
Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom



Vážená pani
Ing. arch. Zuzana Aufrichtová
starostka mestskej časti
Bratislava – Staré Mesto

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto



Interný list

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

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

Číslo
2679/4842/2019/KST/Gab

Vybabuje
Gábor Anton, Ing.

Bratislava
30.01.2019

Vec:

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

Lokalita	Lesná ul.
K. ú.: Staré Mesto p. č.	časť 4007/7
Zóna	A6
Žiadosť zo dňa	17.01.2019
Zámer	kúpa časti 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.: 4007/7. k.ú. Staré Mesto, 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. Zaujímavá 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. Vybuďovalo sa aj niekoľko nových rodinných domov, väčšinou v historizujúcom a romantizujúcom štýle.

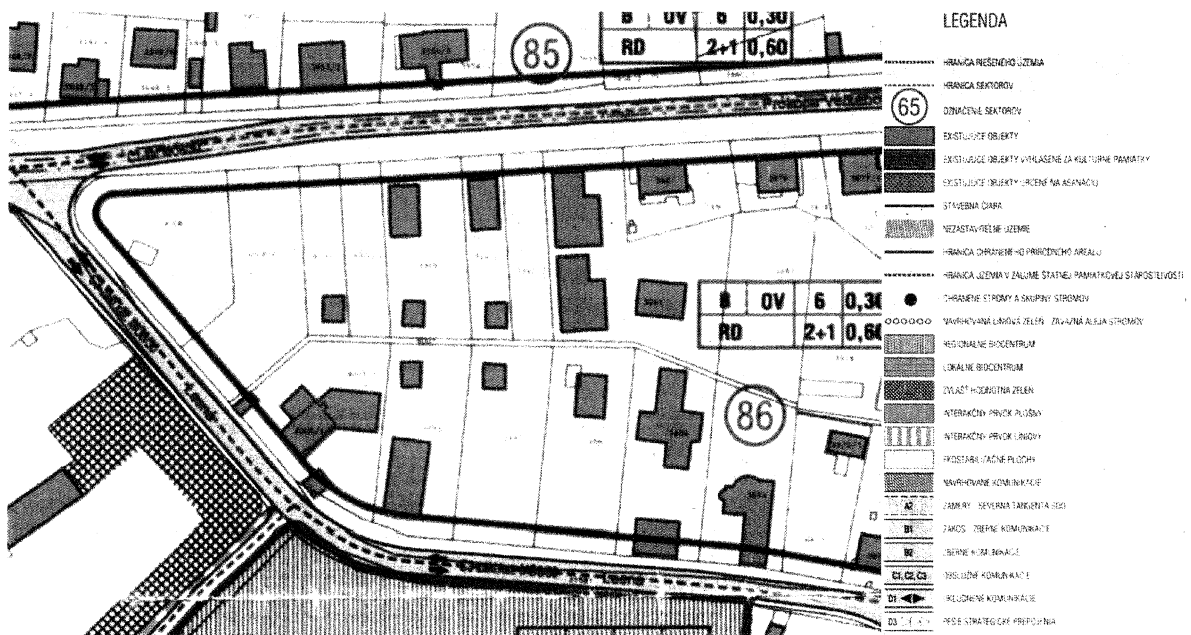
POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA: Územie susedí s plochami s najvyšším výskytom kultúrnych, historických a sociálnych hodnôt. Ide o areál Horského parku a o romantický objekt „Eleonórinho dvora“, ktorý sa nachádza v areáli vysokoškolských internátov.

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 prispôbiť 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.

Výrez z výkresu regulatívov územia (výkres č.5), Aktualizácia ÚPN-Z A6 Bratislava



ZELEŇ: Zachovať ekologické danosti sektoru a doplnujúcou 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 zjazdovým 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 komunikácií 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, časť parc. č. 4007/7 k.ú. Staré Mesto bude využitý v súlade s platnou ÚPD nemáme k predaju č predmetného pozemku výhrady.

S pozdravom



Ing. arch. Zuzana Aufrichtová
starostka mestskej časti



Ing. Eduard Thomas s manželkou, Prokopa Veľkého 25, 811 04 Bratislava

JST

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
19-10-2018	
Podací číslo: 4007/7	Císlo spisu: 55954
Prílohy: 2x	Vybavenie:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Vec: žiadosť o kúpu pozemku

V Bratislave, 17.10.2018

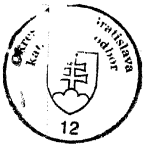
Podpísaní Ing. Eduard Thomas a JUDr. Jaroslava Thomasová, obaja bytom Prokopa Veľkého 25, 811 04 Bratislava-Staré Mesto týmto *zdvorilo* žiadame o *odpredaj* *aliquotnej* časti *mestskej parcely* č. 4007/7 priliehajúcej k parcelám č. 3992/3 a č. 3999/2, ktoré sú v našom vlastníctve (LV č. 4812 a 2253 v prílohe). Ide o pás pozemku paralelný s oplotením našich parciel o výmere cca 37 m² (dĺžka 22 m, šírka 1,66 m - pozri katastrálna mapa v prílohe). Plocha, ktorú chceme kúpiť je označená červeným šrafovaním.

Prosíme navrhnúť predajnú cenu za 1 m². Veríme, že magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy vyhovie tejto našej žiadosti, keďže precedensom takéhoto odpredaja je nedávny predaj aliquotnej časti parcely č. 4007/7 Ing. Ambrosovi, KZ č. V-20393/18 zo dňa 30.07.2018, ktorá je po prevode vlastníctva označená na LV č. 1664 ako parcelné číslo 4007/9.

Za kladné vybavenie vopred ďakujeme a sme s pozdravom

Ing. Eduard Thomas
JUDr. Jaroslava Thomasová

Prílohy: LV č. 4812
LV č. 2253
Katastrálna mapa s vyznačenou plochou 2x

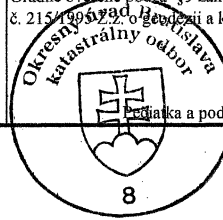


Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

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

Vyhoviteľ ZOG s.r.o. Kozmonautická 5 821 02 Bratislava 47 61 09 72 email : zog@zog.sk	Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava I</i>	Obec <i>Bratislava-Staré Mesto</i>
	Kat. územie <i>Staré Mesto</i>	Číslo plánu <i>284/2019</i>	Mapový list č. <i>Pezinok 9-9/31</i>
GEOMETRICKÝ PLÁN <i>na oddelenie pozemku p.č.4007/10</i>			
Vyhoviteľ	Autorizačne overil		Úradne overil Ing. Monika Vičková
Dňa : 21.5.2019	Meno : Ing. Juraj Uhlíarik	Dňa : 21.5.2019	Meno : Ing. Juraj Uhlíarik
Nové hranice boli v prírode označené dreveným koflíkom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1996 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 10025		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1996 Z.z. o geodézii a kartografii	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1996 Z.z. o geodézii a kartografii	

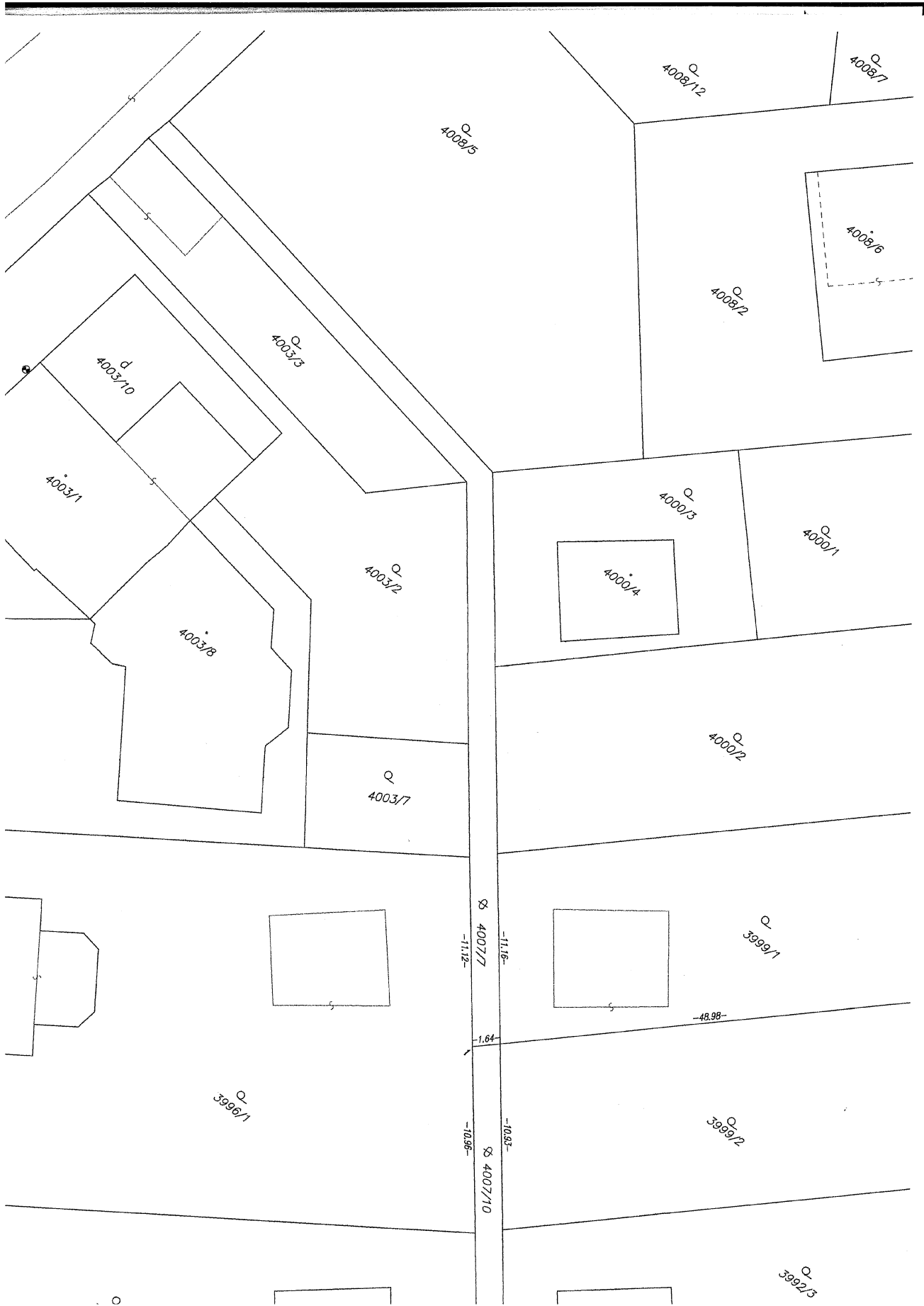
t.č. 6.50 - 1997



parcely		výmera		druh pozemku	diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	číslo parcely	výmera		druh pozemku kód	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa , (sídlo)
KN - E	KN - C	ha	m2								ha	m2		
					<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>									
	4007/7		128	ost.pl.						4007/7		94	ost.pl. 37	Doterajší
										4007/10		34	ost.pl. 37	Doterajší
			128									128		

zemku

aly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok



Ø
4008/5

Ø
4008/12

Ø
4008/7

Ø
4008/6

Ø
4008/2

Ø
4003/3

Ø
4003/10

Ø
4003/1

Ø
4003/2

Ø
4003/8

Ø
4003/7

Ø
4000/3

Ø
4000/4

Ø
4000/1

Ø
4000/2

Ø 4007/7
-11.16-
-11.12-

Ø
3999/1

-48.98-

Ø
3996/1

Ø 4007/10
-10.93-
-10.96-

Ø
3999/2

Ø
3992/3