



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. 7674/4 pod garážou na Čajkovského ulici

---

**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
- územnoplánovacia informáciu
- žiadosť o kúpu pozemku

## N á v r h   u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

schvaľuje

v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúcej sa v Bratislave na Čajkovského ulici, k.ú. Staré Mesto, a to pozemku parc. č. 7674/4, zapísaného v katastri nehnuteľností na LV č. 10 ako zastavané plochy a nádvoria vo výmere 17 m<sup>2</sup>, na ktorom sa nachádza stavba garáže so súp. č. 5949 vo vlastníctve kupujúcich, do bezpodielového spoluvlastníctva Vladimíra Lichvára, bytom, Na Riviere 12, 841 04 Bratislava a Helene Lichvárovej, bytom Grösslingová 38, 811 09 Bratislava za cenu 5950,- Eur s podmienkami:

- kupujúci doplatia rozdiel nájomného 10,- Eur/m<sup>2</sup>/rok v zmysle uznesenia č. 113/2016 zo dňa 20.09.2016,
- 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 toto uznesenie platnosť.

## 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 (ďalej ako „mestská časť“), nachádzajúca sa v Bratislave na Čajkovského ulici, k.ú. Staré Mesto, a to pozemku parc. č. 7674/4, zapísaného v katastri nehnuteľností na LV č. 10 ako zastavané plochy a nádvorí vo výmere 17 m<sup>2</sup> (ďalej len „pozemok“).

### **Skutkový stav**

Kupujúci majú uzatvorenú s mestskou časťou Zmluvu o nájme zo dňa 01.01.2007, ktorej predmetom je dotknutý pozemok. Na pozemku sa nachádza stavba garáže so súp. č. 5949, ktorej vlastníkmi sú kupujúci. Zmluva o nájme je uzavretá na dobu neurčitú a výška nájomného je stanovená na sumu 169,28 Eur/rok. Kupujúci doplatia rozdiel nájomného 10,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok v zmysle uznesenia č. 113/2016 zo dňa 20.09.2016, ktorým boli upravené ceny za prenájom pozemkov pod garážami.

Kupujúci si podal písomnú žiadosť o odkúpenie pozemku, doručенú dňa 23.05.2018, za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku pod stavbou (zjednotenie vlastníctva pozemku pod stavbou s vlastníctvom stavby).

Všeobecná hodnota pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 59/2018 zo dňa 29.06.2018 vypracovaným spoločnosťou FINDEX, s.r.o., sídlo: Čajakova 21, 811 05 Bratislava, na sumu 349,54 EUR/m<sup>2</sup>.

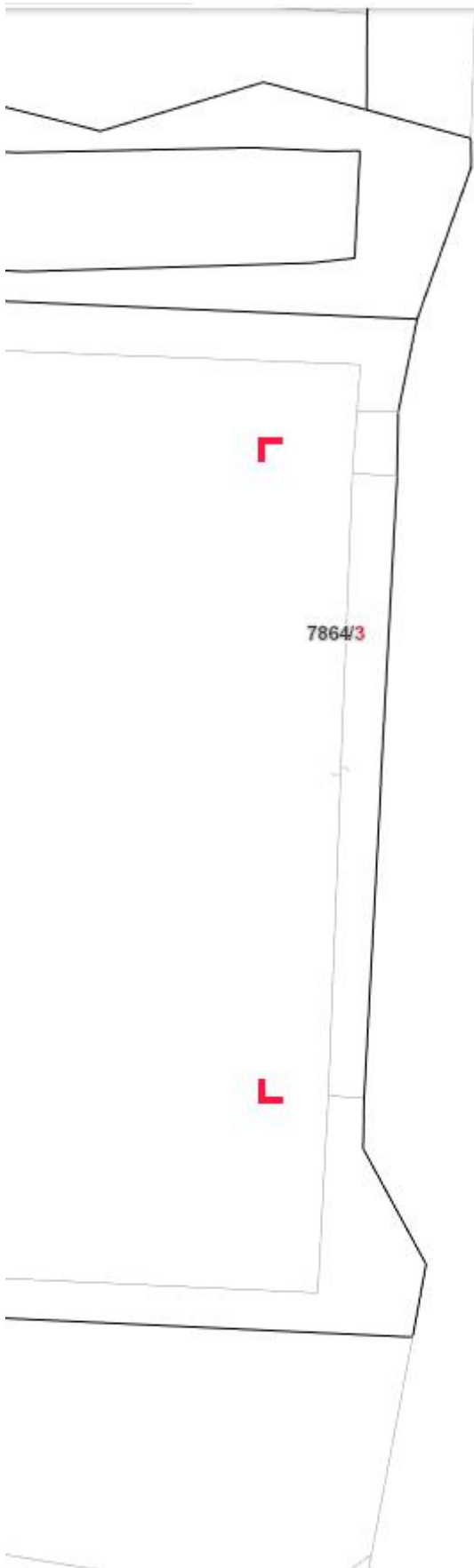
Komisia pre nakladanie s majetkom a financie na svojom zasadnutí dňa 22.01.2020 odporučila kúpnu cenu za pozemok pod garážou na Čajkovského ulici vo výške 500,- EUR/m<sup>2</sup>.

Primátor hl. mesta SR Bratislavy udelil dňa 01.04.2020 súhlas k prevodu vlastníctva pozemku v súlade s Čl. 80 ods. 5 Štatútu hl. mesta SR Bratislavy za cenu nie nižšiu ako 350,- EUR/m<sup>2</sup>.

Prevod pozemku sa schvaľuje v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov t.j. ako prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa.

Z bezprostredne prilahlých pozemkov pod garážami sú všetky v správe mestskej časti, pričom prevod pozemkov parc. č. 7674/6, 8 a 9 je predmetom ďalších materiálov. Vlastník stavby so súp. č. 6447 postavenej na parc. č. 7674/7 bol vyzvaný na doriešenie stavebného a kolaudačného rozhodnutia ku stavbe, nakoľko je na liste vlastníctva č. 7336 uvedené „garáž do 26.02.2008“. Zmluvu o nájme nehnuteľnosti má uzavretú od 29.05.2013 na dobu neurčitú a výška nájomného je stanovená na sumu 170,-Eur/rok. Vlastníci garáží na pozemkoch parc. č. 7674/5 a 7686/2 nemajú zapísané tieto stavby na liste vlastníctva a preto bude zisťovanie vlastníka predmetom ďalších úkonov.

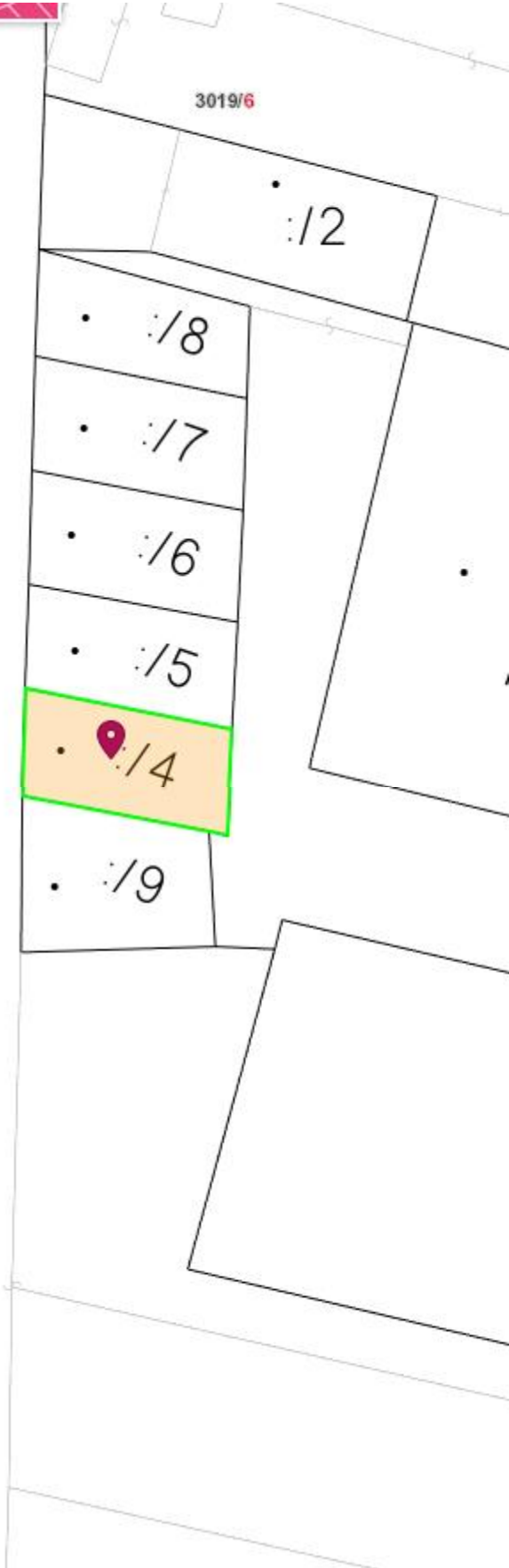
Referát územného plánu, rozvoja a prípravy a koordinácie projektov nemá výhrady k predaju pozemku za predpokladu, že pozemok bude využitý v súlade so stanoveným funkčným využitím a platnou reguláciou v zmysle ÚPD.



7670/2

#

Čajkovského





**Matúš Vallo**  
primátor  
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	20 -04- 2020 11
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	13642
PRÍLOHY:	ČÍSLO SPISU: VYBAVUJE:

Bratislava 1.04.2020  
Č.j.: MAGS OGC 43 831/2020

Vážená pani starostka,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 10.02.2020 č.j. 2376/4254/2020/MAJ/Kli, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverenieho do správy mestskej časti Bratislava – Staré mesto, udeľujem

**predchádzajúci súhlas č. 01 01 0015 20**

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

- **pozemok parc.č. 7674/4 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 17 m<sup>2</sup>**, zapísaný na LV č. 10 v celosti,

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 59/2018 zo dňa 29.6.2018, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **350,00 € / m<sup>2</sup>** 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 nehnuteľnosti podľa § 9a ods.8 písm. b)
- 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.**

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. 7674/4 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**  
229/23848/2018/KST/Gab

**Vybavuje**  
Gábor Anton, Ing.

Bratislava  
28.05.2018

**Vec:**

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

<b>Lokalita</b>	Čajakovského ul.
<b>K. ú.: Staré Mesto p. č.</b>	7674/4-9
<b>Zóna</b>	CMO - stred
<b>Žiadosť zo dňa</b>	28.05.2018
<b>Žiadateľ</b>	Referát majetkový

**Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007**, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú aj záujmové pozemky, parcelné č.: 7674/4-9 k.ú. Staré Mesto, nasledovné **funkčné využitie územia: ZMIEŠANÉ ÚZEMIA - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód funkcie **501**, **územia a plochy stabilizované**. Záujmové pozemky sú 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 požiarnu a civilnú obranu.

#### SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

##### prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

##### pripustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

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

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

#### **prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

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

#### **neprípustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

#### **Intenzita využitia územia:**

Územie, ktorého súčasťou sú parc. č.: 3209/1-8, 3210, 3211, je definované ako **stabilizované územie**.

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

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

Z celomestského pohľadu nie je možné ani účelne obsiahnuť detail a 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).



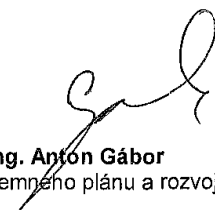
**Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

Záujmová 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 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 pozemky reg. „C“ KN parc. č. 7674/4-9 k.ú. Staré Mesto, bude využité v súlade so stanoveným funkčným využitím a platnou reguláciou v zmysle platného Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov, nemáme výhrady k prevodu predmetných pozemkov. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú prípustným funkčným využitím danej funkčnej plochy.

S pozdravom

  
**Ing. Anton Gábor**  
referát územného plánu a rozvoja

CO: TU: referát územného plánu a rozvoja

Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Staré Mesto

Oddelenie majetkové

Vajanského nábrežie 3 814 21 Bratislava

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	23-05-2018
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	25105/18
PRÍLOHY:	VYBAVUJE

**ŽIADOSŤ O KÚPU POZEMKU POD GARÁŽOU**

**A. Žiadateľ**

Titul, meno a priezvisko: Mgr. Vladimír Lichvár, Na Rivière 12, 841 04 BA

r.č.: 700518 05. 1970

Ing. Helena Lichvárová r. Bialková, Grosslingova 38, 811 09 BA

Trvalý pobyt (ulica, číslo domu, PSČ, obec): k.č. 7053

15/03/1970

Korešpondenčná adresa (ak nie je totožná s trvalým pobytom)

Na Rivière 12, 84104 Bratislava

Telefonický , prípadne e-mailový kontakt

0905 4

al. sk

**B. Požadovaná parcela – lokalita**

Ulica: Čajkovského

Číslo parcely, na ktorej sa garáž nachádza: 7674/4

Poznámka

**C. Vyjadrenie súhlasu**

Žiadateľ o kúpu pozemku pod garážou súhlasí so spracovaním osobných údajov v súlade so zákonom č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v rozsahu, ktorý vyžaduje vybavenie jeho žiadosti.

18. 02. 2018

Dátum 23. 05. 2018