



Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 18. 9. 2018

K bodu č.: 9

Opätovný návrh

na predaj pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2164/90 záhrada, parc. č. 2164/91 záhrada, parc. č. 2165/10 záhrada a parc. č. 2165/9, zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľov Ing. Michal Kozák a Ing. arch. Michala Kozáková ako pozemky zastavané stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priliehajúcej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou

Predkladateľ:

Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia
- Dôvodová správa
- Stanoviská komisií
- Ostatné prílohy boli súčasťou predchádzajúcich materiálov

Spracovateľ:

Ing. Jaroslava Lidáková
referát ÚP, ŽP, dopravy, investícií,
správy majetku

September 2018

1.
Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2018
mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 18. 9. 2018

Názov bodu programu: Návrh na predaj pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2164/90 záhrada, parc. č. 2164/91 záhrada, parc. č. 2165/10 záhrada a parc. č. 2165/9 zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľov Ing. Michal Kozák a Ing. arch. Michala Kozáková ako pozemky zastavané stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

s c h v a ľ u j e

predaj nehnuteľností vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica – pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2164/90 záhrada o výmere 2 m², parc. č. 2164/91 záhrada o výmere 2 m², parc. č. 2165/10 záhrada o výmere 243 m² a parc. č. 2165/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m², k. ú. Záhorská Bystrica vytvorených podľa geometrického plánu č. 45/2017 zo dňa 11. 12. 2017 overeného pod č. 3060/2017 dňa 19. 12. 2017 z pozemku reg. „E“ KN parc. č. 7127, vedeného na LV č. 7186 pre žiadateľov - Ing. Michal Kozák, bytom Fraňa Kráľa 76, 071 01 Michalovce a Ing. arch. Michala Kozáková, bytom Haanova 44, 851 04 Bratislava v zmysle § 9a ods. 8, písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení ako pozemky zastavané stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. za cenu 100,-E/m².

s p o d m i e n k o u

uzatvorenia kúpnej zmluvy do doby platnosti predchádzajúceho súhlasu, t. j. do 22. 3. 2019. V prípade, že do 22. 3. 2019 nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy toto uznesenie stráca platnosť.

II. Dôvodová správa

Predmet: nehnuteľnosti v k. ú. Záhorská Bystrica vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica – pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2164/90, záhrada o výmere 2 m², parc. č. 2164/91, záhrada o výmere 2 m², parc. č. 2165/10, záhrada o výmere 243 m² a parc. č. 2165/9, záhrada o výmere 28 m², k. ú. Záhorská Bystrica vytvorené podľa geometrického plánu č. 45/2017 zo dňa 19. 12. 2017 z pozemku reg. „E“ KN parc. č. 7127, orná pôda o výmere 949 m² vedeného na LV č. 7186.

Žiadateľ: **Ing. Michal Kozák, bytom Fraňa Kráľa 76, 071 01 Michalovce**
Ing. arch. Michala Kozáková, bytom Haanova 44, 851 04 Bratislava

Špecifikácia pozemkov:

K.ú.	Parc. č.	druh pozemku	výmera
Záhorská Bystrica	2164/90	záhrada	2 m ²
Záhorská Bystrica	2164/91	záhrada	2 m ²
Záhorská Bystrica	2165/10	záhrada	243 m ²
Záhorská Bystrica	2165/9	záhrada	28 m ²
Celková výmera			275 m²

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica obdržala žiadosť manželov Ing. Michala Kozáka, bytom Fraňa Kráľa 76, 071 01 Michalovce a Ing. arch. Michaly Kozákovvej, bytom Haanova 44, 851 04 Bratislava o odkúpenie vyššie uvedených pozemkov nachádzajúcich sa v chatovej lokalite na Tešedíkovej ulici.

V zmysle § 9a ods. 1 zákona NR SR č. 258/2009 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v zmysle § 10 VZN č. 7/2012 o zásadách hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica sa upravujú spôsoby prevodu vlastníctva majetku obcí na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou, priamym predajom.

Následne v ods. 2 až 7 zákonodarca podrobnejšie upravuje postupy pri nakladaní s majetkom pričom v zmysle § 9a ods. 8 sa ustanovenia 1 -7 nepoužívajú pri prevode majetku obce a to: nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu, **pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou**, podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo, hnuťnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur, v dôvodoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Žiadateľka o kúpu predmetných nehnuteľností Ing. arch. Michala Kozáková je vlastníčkou rekreačnej chaty nachádzajúcej sa na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2164/8 a pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2164/8 a 2164/34, k. ú. Záhorská Bystrica, ktoré s pozemkami parc. č. 2164/90, 2164/91, 2165/10 a 2165/9, k. ú. Záhorská Bystrica bezprostredne susedia. Zároveň je vlastníčkou rekreačného objektu nachádzajúceho sa na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2165/9, k. ú. Záhorská Bystrica, ktorý spolu s chatou na pozemku parc. č. 2164/8 tvoria tzv. „dvojchatu“. Žiadatelia žiadajú o prevod pozemkov parc. č. 2164/90, 2164/91, 2165/10 a 2165/9, k. ú. Záhorská Bystrica do ich vlastníctva za účelom usporiadania majetkovoprávných vzťahov k stavbe a príslušným pozemkom.

Pozemok samotný nie je prístupný z hlavnej komunikácie, je prístupný z pozemku vo vlastníctve žiadateľa. V celej lokalite t. j. i na predmetnom pozemku sa okrem elektriny nenachádzajú žiadne inžinierske siete.

Tento zámer je predložený na schválenie v zmysle § 9a ods. 8, písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení ako predaj pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príslušnej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

K odpredaju predmetných pozemkov bol dňa 22. 3. 2018 udelený predchádzajúci súhlas primátora Hlavného mesta SR Bratislavy JUDr. Iva Nesrovnala č. 13 01 00 20 18 podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 1/2018 vypracovanom znalcom Ing. Veronikou Záňovou v súlade s požiadavkami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu než 87,00 €/m².

V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy je územie, v ktorom sa predmetné pozemky nachádzajú **stabilizovaným územím**, určeným pre funkciu **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203**.

Charakteristika územia:

Charakteristika územia funkcia 1203:

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

prevládajúce

- záhrady
- stavby pre individuálnu rekreáciu

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- zeleň líniovú a plošnú
- zeleň krajinnú a ekostabilizačnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- vodné plochy, nádrže
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- kompostárne viazané na funkciu

- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností neprípustné
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie: Stabilizované územia charakterizuje určitý spôsob zástavby, ktorý výrazne podmieňuje spôsob a možnosti jeho dotvárania novými investíciami. Limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Tento zámer bol predložený na rokovanie miestneho zastupiteľstva dňa 24. 4. 2018, ktoré uznesením č. 328/201/ zo dňa 24. 4. 2018 predmetný predaj neschválilo. Žiadatelia požiadali o opätovné prerokovanie ich žiadosti na zasadnutí MZ konanom dňa 19. 6. 2018, kedy opäť nebol predmetný odpredaj schválený. Žiadatelia svoju žiadosť prehodnotili a opätovne požiadali komisiu finančnú, pre investície a rozvoj podnikania o jej stanovisko a o prerokovanie tohto materiálu na zasadnutí miestneho zastupiteľstva dňa 18. 9.2018.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odporúčame vyhovieť žiadosti stavebníkov a schváliť odpredaj predmetných pozemkov do ich vlastníctva za cenu, ktorú určí miestne zastupiteľstvo a za podmienok stanovených v predchádzajúcom súhlase primátora hl. m. SR Bratislavy.

Stanoviská komisií

Žiadosť o odpredaj bola predložená na rokovanie komisie pozemkovej a lesného hospodárstva a komisie finančnej, pre investície a rozvoj podnikania, ktoré k žiadosti zaujali nasledovné stanoviská:

- **komisia pozemková a lesného hospodárstva**

Komisia sa predmetnou žiadosťou zaoberala na 12. zasadnutí 30. 1. 2017 a vzhľadom na získanie komplexných informácií prizvala na zasadnutie konané dňa 23. 3. 2017 žiadateľa. Ten sa spolu s manželkou rokovania zúčastnil. Objasnili svoj zámer odkúpenia vyššie uvedených nehnuteľností. Poukázané bolo na skutočnosť, že na parcele č. 2165/9 sa nachádza chatka, ktorej majiteľ zomrel a dediči na predmetnú parcelu, ktorá je v správe MČ nemajú s MČ žiadnu zmluvu. Komisia preto odporučila kontaktovať užívateľa predmetnej chaty kvôli zisteniu ďalších zámerov s danými nehnuteľnosťami.

Žiadatelia sa na odporúčanie komisie skontaktovali s dedičmi chaty na pozemku parc. č. 2165/9, k. ú. Záhorská Bystrica a po vzájomnej dohode chatku odkúpili.

Následne komisia na rokovaní konanom dňa 12. 2. 2018 komisia zaujala k žiadosti o odpredaj nasledovné stanovisko:

Komisia nemá žiadne námietky k odpredaju predmetných nehnuteľností, avšak upozorňuje zväziť cenu za 1 m², nakoľko cena uvedená v Znaleckom pozemku č. 1/20018 (spracovateľ Ing. Záhová) sa javí ako podhodnotená.

- **komisie finančná, pre investície a rozvoj podnikania**

na svojom zasadnutí dňa 15. 2. 2018 zaujala k žiadosti o odpredaj nasledovné stanovisko:

Komisia nemá výhrady k odpredaju pozemku. Nakoľko však pozemky reg. C nemajú založený list vlastníctva, odporúča pri prevoze vlastníctva jednoznačne určiť predmet predaja. Odporúča odpredať pozemok za cenu minimálne vo výške znaleckého posudku.

Na rokovaní komisie dňa 4. 9. 2018 si komisia opätovne vypočula žiadateľov o odkúpenie pozemkov p.č. 2164/90, 2165/9, 2165/10, 2164/91. Keďže sa komisia predmetnou žiadosťou zaoberala v minulosti na svojom zasadnutí dňa 15.02.2018, kedy vydala kladné stanovisko, ktorým odpredaj predmetných pozemkov miestnemu zastupiteľstvu odporúča, komisia na svojom stanovisku zo dňa 15.02.2018 trvá a nevydáva nové stanovisko.