



Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Záhorská Bystrica
dňa 31. 3. 2016

K bodu č.: 3

Návrh na usporiadanie majetkovoprávnych vzťahov k pozemkom pod futbalovým ihriskom.

Predkladateľ:

Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia
- Dôvodová správa
- Kópie z katastrálnej mapy
- Listy vlastníctva č. 4995, 857, 5404,4796, 4169
- Korešpondencia s vlastníkmi
- Zmluva medzi EWD a MČ
- Predbežné opatrenie
- Znalecký posudok
- Oznámenie OÚ Bratislava

Spracovateľ:

Ing. Jaroslava Lidáková

1.

Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2016 mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica zo dňa 2016

Názov bodu programu: Návrh na usporiadanie majetkovoprávnych vzťahov k pozemkom pod futbalovým ihriskom.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica

1) s c h v a ľ u j e

zámer uzatvoriť dohody medzi mestskou časťou Bratislava-Záhorská Bystrica a vlastníckmi pozemkov evidovaných pre kat. úz. Záhorská Bystrica na liste vlastníctva č. 857, č. 4169, č. 4796, č. 5404, ktoré sú súčasťou športového areálu – futbalového ihriska na Tatranskej ulici v Záhorskej Bystrici, podľa ktorých mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica v súčinnosti s hlavným mestom SR Bratislavou s vlastníckmi predmetných nehnuteľností tieto nehnuteľnosti v súlade s ust. § 2 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov zamení za pozemky v kat. území Záhorská Bystrica vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica.

II. Dôvodová správa

Areál futbalového ihriska bol vybudovaný na pozemkoch vo vlastníctve viacerých súkromných vlastníkov. V roku 2006 uzatvorila Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica so spoločnosťou EWD Záhorská Bystrica, s. r. o. zmluvu, v ktorej sa spoločnosť EWD Záhorská Bystrica, s. r. o. v spolupráci s mestskou časťou zaviazala vykonať všetky potrebné úkony na odkúpenie pozemkov pod areálom futbalového ihriska od pôvodných vlastníkov do svojho výlučného vlastníctva najviac za cenu 1000,- Sk/m² (čo v prepočte predstavuje 33,19 €) a následne sa mestská časť zaviazala zaplatiť spoločnosti EWD Záhorská Bystrica, s. r. o. odplatu za prevod vlastníckych práv k pozemkom vo výške rovnajúcej sa 50% kúpnej ceny.

Spoločnosť EWD Záhorská Bystrica, s. r. o. (predchodca spoločnosti EWD SL Group, s. r. o. a následne spoločnosti Opera SL Group, s. r. o.) bola developerskou spoločnosťou, ktorá vlastnila pozemky nachádzajúce sa v lokalite Krče v k. ú. Záhorská Bystrica a podieľala sa spolu s mestskou časťou na príprave a vypracovaní územnoplánovacej dokumentácie pre Územný plán zóny Krče, ktorého súčasťou bolo aj územie s areálom futbalového ihriska.

Spoločnosti EWD Záhorská Bystrica, s. r. o. (neskôr Opera SL Group, s. r. o.) sa však nepodarilo vykúpiť všetky pozemky a v súčasnosti sa ihrisko nachádza na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 2309/2, 2309/20, 2309/40, 2310/1, 2310/2, 2309/29, 2309/43, 2309/37, 2309/38, 2309/39, 2309/44, 2309/1, 2309/16, 2309/30, 2309/31, 2309/32, 2309/35, k. ú. Záhorská Bystrica, ktoré sú vo vlastníctve ako mestskej časti tak aj súkromných vlastníkov.

Na základe požiadaviek vlastníkov pozemkov o vysporiadanie majetkovo právnych vzťahov k pozemkom v ich vlastníctve, vyvstala naliehavá potreba doriešiť súčasnú situáciu. Mestská časť listom č. 1367/780/2015/OZI zo dňa 18. 6. 2016 oslovila jednotlivých vlastníkov s návrhom na usporiadanie užívacích vzťahov niektorým z nasledovných spôsobov:

- a) Odkúpením pozemku od vlastníka mestskou časťou za cenu určenú znaleckým posudkom. Mestská časť nechala za týmto účelom vypracovať znalecký posudok Ing. Miloslavom Ilavským, PhD. č. 98/2015 zo dňa 02.05.2015, ktorý hodnotu predmetných nehnuteľností určuje jednotkovo sumou 80,09 €/m² resp. 87,37 €/m².
- b) Uzatvorením zámennej zmluvy, ktorou by mestská časť poskytla vlastníkovi pozemku náhradný pozemok. Tento musí byť v zmysle zák. č. 66/2009 Z.z. v primeranej výmere, bonite a rovnakého druhu, ako bol pôvodne pozemok pred zastavaním a musí sa nachádzať v tom istom katastrálnom území. V prípade záujmu by bolo možné dotknuté nehnuteľnosti zameniť aj za iný náhradný pozemok, avšak v hodnote pozemku zodpovedajúcej všeobecnej hodnote nahrádzaného pozemku podľa uvedeného znaleckého posudku.

Oslovení vlastníci zaujali k ponuke mestskej časti nasledovné stanoviská:

P.A.

- pôvodne navrhoval zámenu pozemkov
- po oboznámení sa s pozemkami ponúknutými na zámenu navrhol odpredaj pozemku za kúpnu cenu 135,- €/m²
- predaj podmieňuje zahrnutím do predaja aj pozemku parc. reg. „C“, parc. č. 2659/447 orná pôda o výmere 1362 m² (pozemok nachádzajúci sa mimo areálu futbalového ihriska – za plotom).

M.B. a S.B.

- po predchádzajúcich rokovaníach so starostom mestskej časti navrhujú odpredaj pozemku za cenu stanovenú znaleckým posudkom t. j. 87,37 €/m², pričom v prípade úhrady formou splátok požadujú zakomponovať do splátkovej sumy úrok vo výške 2-3%.

S.B.

- pôvodne navrhoval odpredaj pozemku za cenu 155,- €/m², neskôr navrhol mestskej časti zámenu pozemku v jeho vlastníctve za pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1037/1, 1037/2 a 1038/2, k. ú. Záhorská Bystrica v podielovom spoluvlastníctve HL. mesta SR Bratislavy v správe MČ Bratislava – Záhorská Bystrica zapísaný na LV č. 1304 v podiele 6/8.

S.K., E.D., J.B., A.K., J.P., J.P.

- všetci vlastníci súhlasia s odpredajom pozemku mestskej časti za cenu určenú znaleckým posudkom t. j. 80,09 €/m².

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica vlastní pod futbalovým ihriskom pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2309/1, 2309/15, 2309/30, 2309/31, 2309/32 a 2309/35, k. ú. Záhorská Bystrica o celkovej výmere 7920 m², čo predstavuje 58,08% z celkovej výmery 13 636 m² a stavbu futbalových šatní s príslušenstvom. Časť týchto nebytových priestorov o výmere 61,59 m² prenechala mestská časť do nájmu p. M. V. za účelom poskytovania služieb súvisiacich so športovým vyžitím v mestskej časti – klubovňa a príležitostné reštauračné zariadenie.

Dňa 12. 1. 2016 bolo mestskej časti doručené predbežné opatrenie nariadené Okresným súdom Bratislava IV uznesením č. k. 18C/404/2015-34 zo dňa 18. 12. 2015. V zmysle nariadeného predbežného opatrenia doslovne: „[mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica] sa až do rozhodnutia vo veci samej zakazuje vstupovať na pozemky evidované ako parcely registra „C“: parc. č. 2309/20, ostatné plochy o výmere 737 m², parc. č. 2309/40, ostatné plochy o výmere 1341 m², parc. č. 2310/1, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 81 m², parc. č. 2310/2, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 137 m², parc. č. 2659/447, orná pôda o výmere 1362 m² a parcely registra „E“: parc. č. 5717/1, trvalé trávnaté porasty o výmere 241 m², parc. č. 5717/1, trvalé trávnaté porasty o výmere 374 m², nachádzajúcich sa v katastrálnom území Záhorská Bystrica, zapísaných na LV č. 857 za iným účelom ako je údržba a užívanie stavby so súp. č. 7255, zapísanej na LV č. 4995 vedenom pre katastrálne územie Záhorská Bystrica v súlade s jej stavebným určením. Ďalej sa [mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica] zakazuje až do rozhodnutia vo veci samej umožňovať tretím osobám vstup na pozemky, organizovať na nich spoločenské, kultúrne a iné podujatia.“ Predbežné opatrenie je vykonateľné bez ohľadu na to, že zatiaľ nie je právoplatné (prebieha odvolacie konanie o ňom). To znamená, že pokiaľ ho nadriadený súd nezruší, je potrebné rešpektovať jeho výrok. V zmysle predbežného opatrenia je nevyhnutné v žiadnom prípade neužívať vonkajšie plochy mimo stavby súp. č. 7255, pretože tieto môžu byť počas trvania predbežného opatrenia užívané iba v obmedzenej miere v súlade s vyššie citovaným výrokom súdu. Iné užívanie nehnuteľností za súčasného stavu treba považovať za nezákonné. Z uvedeného vyplýva, že za týchto okolností je vo vysokej miere obmedzená možnosť užívania celého areálu na určený účel, nakoľko vyššie uvedené pozemky sa nachádzajú (ako je zrejmé aj z katastrálnej mapy v prílohe) už vo vstupnej časti areálu, pod budovou futbalových šatní a pod terasou.

O nespokojnosti niektorých vlastníkov s užívaním pozemkov pod futbalovým ihriskom v ich vlastníctve svedčí aj ich iniciatíva o oplotenie si týchto pozemkov, čo by v prípade realizácie úplne znemožnilo využívanie tohto areálu na športové účely.

V súčasnosti na všetkých nehnuteľnostiach pod futbalovým ihriskom viazne podľa § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov vecné bremeno, v prospech Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, ktorého obsahom je držba a užívanie povinných nehnuteľností, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby na povinných nehnuteľnostiach. Výkon práva zodpovedajúci tomuto vecnému bremenu je však riešenie dočasné a spoločným záujmom mestskej časti, jej obyvateľov a vlastníkov pozemkov je definitívne usporiadanie vzťahov k pozemkom v tomto športovom areáli.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti a v záujme zosúladenia záujmu mestskej časti na pokojnom rozvoji futbalu a užívaní futbalového ihriska so záujmami vlastníkov pozemkov pod ním ich riešením do budúcnosti sa ponúkajú nasledovné alternatívy riešenia vzniknutej situácie:

A) Odkúpenie pozemkov za cenu 33,19 €/m²

Táto alternatíva ponúka vlastníkom odkúpenie pozemkov za takú cenu za akú boli pozemky pod ihriskom vykupované spoločnosťou EWD Záhorská Bystrica, s. r. o. v zmysle čl. II. zmluvy uzatvorenej dňa 13. 9. 2006 medzi Mestskou časťou Bratislava – Záhorská Bystrica a spoločnosťou EWD Záhorská Bystrica, s. r. o. a to 1 000,-SK/m², čo v prepočte predstavuje sumu 33,19 €/m².

B) Zámena pozemkov

Usporiadať vlastnícke vzťahy bez finančného vyrovnávania medzi vlastníkmi a mestskou časťou by bolo uzatvorenie zámennej zmluvy, ktorou by mestská časť poskytla vlastníkovi pozemku náhradný pozemok. Tento spôsob usporiadania vyslovene predpokladá ust. § 2 ods. 1 zák. č. 66/2009 Z.z. Pozemok by v zmysle uvedeného ustanovenia mal byť v primeranej výmere, bonite a rovnakého druhu, ako bol pôvodne pozemok pred zastavaním (vznikom športového areálu) a musí sa nachádzať v tom istom katastrálnom území. V prípade záujmu by bolo možné dotknuté nehnuteľnosti zameniť aj za iný náhradný pozemok, avšak v hodnote pozemku zodpovedajúcej všeobecnej hodnote nahrádzaného pozemku.

Vzhľadom na skutočnosť, že ponuka náhradných pozemkov vo vlastníctve mestskej časti v kat. úz. Záhorská Bystrica je veľmi obmedzená, náhradný pozemok by bolo potrebné poskytnúť z pozemkov vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy, ktoré sú v správe mestskej časti. Zámenu by bolo teda potrebné uskutočniť v súčinnosti s hl. mestom SR Bratislavou v súlade s ust. § 80 ods. 2 štatútu hl. mesta SR Bratislavy.

Zámena pozemkov je ako alternatíva vždy prípustná iba na báze dobrovoľnosti, preto je jej nevyhnutnou súčasťou súhlas (zmluva) s dotknutým vlastníkom pozemkov.

C) Dočasná odplata za užívanie

V prípade, že by z ktorejkoľvek strany nebol záujem na trvalom usporiadaní vlastníckych vzťahov k pozemkom ich odkúpením, prípadne do času, kým by k takejto dohode došlo by bolo možné uzatvoriť vzájomnú dohodu medzi príslušným vlastníkom a MČ o poskytovaní odplaty za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, ktorá by sa poskytovala v miestne obvyklej výške, až do nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemkom mestskou časťou (obdoba nájomného). Určenie výšky takejto odplaty by podliehalo výsledku dohody s vlastníkom a schváleniu Miestnym zastupiteľstvom MČ v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia MČ č. 7/2012 o zásadách hospodárenia s majetkom MČ a s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy zverenom do správy MČ (ďalej iba „zásady hospodárenia“) rovnako ako nájom. Predbežne za miestne obvyklú výšku odplaty možno považovať sumu zodpovedajúcu výške nájomného za prenájom pozemkov na športové účely, ktoré MČ v zmysle prílohy č. 2 k zásadám hospodárenia prenajíma za nájomné určené „individuálne podľa rozhodnutia MZ“, kde za vodítka možno použiť rozmedzie 0,- až 2,- €/m² (nájom pozemku na podnikateľské účely) a doterajšia prax, keď MČ obdobné pozemky prenajíma za 0,5 €/m² ročne.

D) Odkúpenie pozemkov za cenu stanovenú ZP v jednej splátke

Vzhľadom na relatívnu finančnú náročnosť takehoto zámeru by bolo potrebné urobiť príslušné rozpočtové úpravy, prípadne obstaráť finančné prostriedky na tento zámer z iných ako jestvujúcich rozpočtových zdrojov. Alternatívami teda je odkúpenie pozemkov

- a) **v hotovosti** – z jestvujúcich prostriedkov MČ
- b) **na úver** – ktorý by na tento cieľ bolo potrebné obstaráť
- c) **z prostriedkov získaných z predaja** pozemkov v správe MČ alebo iného jej majetku.

E) Odkúpenie pozemkov za cenu stanovenú ZP na splátky

Táto alternatíva predpokladá, že kúpna zmluva by bola uzatvorená s vlastníkmi tak, že splácanie kúpnej ceny by sa rozvrhlo postupne na niekoľko rokov, pričom v každom roku by bolo potrebné v rozpočte MČ vyčleniť príslušnú čiastku. Splátkový kalendár môže byť konštruovaný rôzne, napr splácanie na dobu 3 resp. 5 rokov v približne rovnomerných splátkach aj s úročením nesplatenej čiastky sadzbou 2% p.a. resp. 3% p.a. tak, že kúpna cena by bola splácaná vlastníkom pomerne podľa percentuálneho podielu kúpnej ceny ich pozemkov na celkovej plánovanej kúpnej cene. Vychádza sa zo sumy kúpnej ceny určenej znaleckým posudkom a výlučne výmery plôch spadajúcich do areálu futbalového ihriska.

Nasledujúca tabuľka uvádza prehľad vlastníkov pozemkov pod futbalovým ihriskom, výmery jednotlivých pozemkov, cenu za jednotlivé pozemky stanovenú znaleckým posudkom, kúpnu cenu navrhovanú mestskou časťou v tej výške, za akú boli pozemky pod ihriskom vykupované, t. j. 33,19 €.

Prehľad pozemkov pod futbalovým ihriskom

vlastník	parc. č.	Výmera m ² /perc. podiel	cena v €/m ² podľa ZP	cena v € podľa ZP	cena v €/m ² navrhnutá	Cena v € navrhnutá
P.A.	2309/20	737	87,37	64 391,69	33,19	24 461,03
	2309/40	1341	87,37	117 163,17	33,19	44 507,79
	2310/1	81	87,37	7 076,97	33,19	2 688,39
	2310/2	137	87,37	11 969,69	33,19	4 547,03
	2309/2	656	80,09	52 539,04	33,19	21 772,64
spolu		2952		253 140,56		97 976,88
+ pozemok za plotom FI	2659/447	1362				45 204,78
spolu		4314				143 181,66

S.K.	2309/29	1169	80,09	93 625,21	33,19	36 807,71
E.D.						
J.B.						
A.K.						
J.P.						
J.P.						
spolu		1169		93 625,21		36 807,71

M.B.	2309/38	853	87,37	74 526,61	33,19	28 311,07
S.B.	2309/37	53	87,37	4 630,61	33,19	1759,07
	2309/39	156	87,37	13629,72	33,19	5177,64
	2309/44	12	87,37	1 048,44	33,19	398,28
spolu		1074		93 835,38		35 646,06

S.B.	2309/43	531	80,09	42 527,79	zámena pozemkov	
------	---------	-----	-------	-----------	--------------------	--

SPOLU		5726		483 128,59		190045,94
Bez sumy za pozemok p. Belzára				440 601,15		170 430,65
Spolu s poz. za plotom FI		7088				235 250,72