

K BODU č. 14 – MsZ 30. 05. 2019

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na predaj ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa pozemku v Bratislave, k. ú. Rača, parc. č. 1607/203, Kadnárova ulica, spoločnosti KO & KA spol. s r.o., so sídlom v Bratislave

ŽIADATEĽ : KO & KA spol. s r.o.,
Kadnárova 102,
831 06 Bratislava
IČO: 31 355 412

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
1607/203 (vytvorený GP č. 14/2016 z pozemkov registra „E“ KN parc. č. 1752/2, 1700, 1699 a 1698/3)	ostatné plochy	522	bez založeného LV LV č. 400
spolu: 522 m²			

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja je pozemok uvedený v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Hlavné mesto SR Bratislava je výlučným vlastníkom pozemkov registra „E“ KN, k. ú. Rača, parc. č. 1752/2 – zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 1700 - vinice, parc. č. 1699 – vinice a parc. č. 1698/3 – vinice, zapísaných na LV č. 400, z ktorých bol GP č. 14/2016 oddelený pozemok registra „C“ KN, k. ú. Rača, parc. č. 1607/203 – ostatná plocha vo výmere 522 m².

Spoločnosť KO & KA spol. s r.o. je výlučným vlastníkom susedných nehnuteľností zapísaných na LV č. 4637, a to pozemkov registra „C“ KN, k. ú. Rača, parc. č. 1607/2, parc. č. 1607/115, parc. č. 1615/3 a parc. č. 1683/322 – pozemkov príľahlých k predmetu predaja a stavby so súpis. č. 2538 umiestnenej na pozemku registra „C“ KN, k. ú. Rača, parc. č. 1607/2.

Predmetný novovzniknutý pozemok je situovaný v miernom svahu je prístupný z miestnej asfaltovej komunikácie. Novovzniknutý pozemok je prevažne zastavaný spevnenými plochami – asfaltové a betónové dláždenie, z časti je zatrávnovaný. Ide o obslužné a skladové plochy slúžiace na obsluhu polygrafickej výroby umiestnenej v budove so súpis. č. 2538 umiestnenej na pozemku registra „C“ KN, k. ú. Rača, parc. č. 1607/2, oba vo vlastníctve žiadateľa. Iné ako súčasné využitie vzhľadom k polohe, veľkosti a tvaru pozemku sa nepredpokladá.

Na novovzniknutom pozemku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy sa nachádzajú zastavané spevnené plochy, ktoré v súčasnosti z prevažnej časti slúžia predovšetkým ako obslužné, manipulačné a prístupové plochy k stavbe – tlačiarne vo vlastníctve žiadateľa. Žiadateľ má záujem sceliť územia v bezprostrednom susedstve s nehnuteľnosťami v jeho výlučnom vlastníctve za účelom kvalitnejšieho využitia nadobudnutého pozemku pre obslužné a manipulačné plochy.

Nakoľko je na časti pozemku registra „C“ KN, k. ú. Rača, parc. č. 1607/3, bez založeného LV, ktorý je súčasťou pozemku registra „E“ KN, k. ú. Rača, parc. č. 1698/3 vybudované sídliskové schodisko s funkciou prechodu, súhlasila **mestská časť Bratislava-Rača** s predajom predmetného pozemku listom č. 9226/2210/2018/SMI zo dňa 26. 06. 2018 za podmienky zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu peši cez dotknutú časť predmetného pozemku v rozsahu stavby schodiska pre širokú verejnosť. Prevažná časť verejného chodníka ako aj stavba schodiska nachádzajúceho sa na druhej strane oproti schodisku, na ktoré má byť zriadené predmetné vecné bremeno sú vo vlastníctve súkromných osôb.

Spoločnosť KO & KA spol. s r.o., vzhľadom na vyššie uvedený stav a svoj zámer sceliť územie v bezprostrednom susedstve s nehnuteľnosťami v jej výlučnom vlastníctve, požiadala o predaj uvedeného novovzniknutého pozemku, na základe čoho dôjde k zosúladieniu skutkového a právneho stavu. Novovzniknutý pozemok, o ktorého predaj žiadateľ žiada, je pre hlavné mesto SR Bratislavu samostatne neupotrebitelný a nachádza sa v bezprostrednej blízkosti pozemkov vo vlastníctve žiadateľa.

Predajom novovzniknutého pozemku nepríde k zamedzeniu prístupu na iné nehnuteľnosti.

Stanovenie kúpnej ceny

K navrhovanému predaju bol predložený znalecký posudok č. 55/2017 zo dňa 16. 09. 2017, ktorý vypracoval Ing. Juraj Talian, PhD., znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Jednotková cena

Jednotková hodnota pozemku registra „C“ KN, k. ú. Rača, parc. č. 1607/203 – ostatné plochy vo výmere 522 m², bola stanovená znaleckým posudkom v sume 148,10 Eur/m². Pri celkovej výmere 522 m² teda predstavuje cena za tento pozemok celkovú sumu 77 308,20 Eur.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predaj pozemku sa uskutočňuje podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (posledná zmena tohto zákona novelou č. 507/2010 Z. z.) ako prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom **obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov**, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Prípad hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že predajom novovzniknutého pozemku dôjde k majetkovoprávnemu usporiadaniu vlastníckych vzťahov k pozemku príslušnému k pozemku zastavanému stavbou vo vlastníctve žiadateľa za účelom využívania ako obslužného a prístupového pozemku pre účely prevádzkovania polygrafickej výroby spoločnosti. Na príslušnom pozemku registra „C“ KN, k. ú. Rača, parc. č. 1607/2 je umiestnené stavba – budova tlačiarne vo vlastníctve žiadateľa.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetný predaj nehnuteľnosti, nakoľko ide o majetkovoprávne usporiadanie vlastníckeho práva k pozemku, ktorý by bol užívaný ako obslužný a prístupový pozemok pre účely prevádzkovania polygrafickej výroby spoločnosti za účelom kvalitnejšieho využitia nadobudnutého pozemku pre obslužné a manipulačné plochy.

Stanoviská odborných útvarov Magistrátu
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je novovzniknutý pozemok parc. č. 1607/203, v k. ú. Rača, funkčné využitie územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, stabilizované územie. Upozorňujeme, že novovzniknutý pozemok parc. č. 1607/203 zasahuje pod existujúci chodník len veľmi malou časťou, ktorý je umiestnený pozdĺž komunikácie na Kadnárovej ulici.

Súborné stanovisko za oblasť dopravy:

Z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva a riešenia verejného dopravného vybavenia k zámene pozemkov sa v stanovisku uvádza, že v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, predmetný pozemok nie je dotknutý žiadnym výhľadovým dopravným zámerom. Na základe uvedeného súhlasí s predajom pozemku.

Referát cestného správneho orgánu uvádza, že nemá pripomienky k predaju pozemku, nakoľko nejde o cestný pozemok miestnych komunikácií I. a II. triedy.

Oddelenie správy komunikácií a stavebných činností:

Bez pripomienok.

Stanovisko technickej infraštruktúry:

Bez pripomienok.

Oddelenie životného prostredia:

Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene:

Súhlasí.

Oznámenie oddelenia účtovníctva a pohľadávok:

Neeviduje žiadne pohľadávky voči žiadateľovi.

Oznámenie oddelenia miestnych daní a poplatkov:

Odporúča predaj pozemku žiadateľovi.

Oddelenie legislatívno-právne:

Neeviduje súdne konanie so žiadateľom.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Rača

Súhlasné s podmienkami.

Hlavné mesto SR Bratislava podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnilo dňa 13. 05. 2019 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer predat' uvedený pozemok z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 40/2019 zo dňa 16. 05. 2019 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať

„Návrh na predaj ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa pozemku v Bratislave, k. ú. Rača, parc. č. 1607/203, Kadnárova ulica, spoločnosti KO & KA spol. s r.o., so sídlom v Bratislave“.