

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 12. 11. 2020

Návrh na prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku HB Blok Astrová 1,3, vlastníkovi nebytového priestoru

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu
hlavného mesta SR Bratislavy

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík, v. r.
poverený vedením sekcie
správy nehnuteľností

Spracovateľ:

JUDr. Michal Ovsaník, v. r.
vedúci oddelenia nájomného bývania,
správy a inventarizácie majetku

Zuzana Drozdová, v. r.
oddelenie nájomného bývania,
správy a inventarizácie majetku

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia s prílohou
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Stanovisko starostu MČ Bratislava-Ružinov

November 2020

Kód uznesenia

5.2

5.2.3

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť prevod spoluvlastníckych podielov na pozemkoch patriacich k nebytovým priestorom v HB Bloku Astrová 1,3 do vlastníctva vlastníka nebytových priestorov uvedených v prílohe k tomuto uzneseniu s tým, že správne poplatky za vklad vlastníckeho práva znášajú nadobúdatelia.

Dôvodová správa

Prevod spoluvlastníckych podielov na pozemku sa realizuje podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien.

Cena pre vlastníka nebytového priestoru HB Bloku je stanovená v zmysle §17 ods. 1) zákona, podľa § 11 ods. 1 písm. b) VZN v sume 263,50 Eur/m² a 210,80 Eur/m². Cena je najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Predkladáme návrh na schválenie prevodu spoluvlastníckych podielov na pozemkoch:

Astrová 1 – HB Blok

Predmetom prevodu je podiel na pozemku parc. č. 15573/7, vo výmere 600 m² - zastavaná plocha a nádvorie k. ú. Ružinov:

- Podiel 28695/52379 do vlastníctva spoločnosti FINBUILD s.r.o.. Žiadateľ je vlastníkom NP č. 1 v tomto HB Bloku, navrhovaná kúpna cena je 210,80 Eur/m², kúpna cena celkom je 69290,05 Eur.

Astrová 3 – HB Blok

Predmetom prevodu je podiel na pozemku parc. č. 15573/8, vo výmere 605 m² - zastavaná plocha a nádvorie k. ú. Ružinov:


- Podiel 43055/46676 do vlastníctva spoločnosti FINBUILD s.r.o.. Žiadateľ je vlastníkom NP č. 1 v tomto HB Bloku, navrhovaná kúpna cena je 263,50 Eur/m², kúpna cena celkom je 147050,31 Eur.

- Podiel 3621/46676 do vlastníctva spoločnosti FINBUILD s.r.o.. Žiadateľ je vlastníkom NP č. 2 v tomto HB Bloku, navrhovaná kúpna cena je 263,50 Eur/m², kúpna cena celkom je 12367,19 Eur.

Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Ružinov

Súhlasné.

FINBUILD s.r.o., Astrová 3, 821 01 Bratislava


MAG0P00U3UVX

SSN

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
29-11-2019	
Podobné číslo: 505246	C.č. o. s.č. s.:
Prílohy/ist):	

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Sekcia správy nehnuteľností

Primaciálne nám. 1

P.O.Box 192

814 99 Bratislava 1

Bratislava, 29.11.2019

30040/19

VEC: Opätovná žiadosť o odkúpenie pozemkov

Dňa 13.6.2018 spoločnosť FINBUILD akceptovala návrh Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy pod číslom MAGS SSN-32585/18-348844 na prevod pozemkov pod vlastnými nebytovými priestormi parcelné číslo 15573/7 a 15573/8.

Žiadame o prípravu kúpno-predajnej zmluvy.

Zároveň žiadame o prenájom pozemku medzi oboma nebytovými priestormi č. 15572/60.

Bez týchto pozemkov určených pre statickú dopravu (zastavané plochy parc.č.15572/60) nie je možné dokončiť predmetnú stavbu v zmysle Rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením č.j. SÚ/CS 7769/2019/2/MGU-23, vydaného Mestskou časťou Bratislava – Ružinov dňa 13.6.2019.

FINBUILD

Astrová 3

IČ

IČ DĽ

.....
Ing. Justín SVITEK, konateľ



Martin Chren
starosta mestskej časti Bratislava-Ružinov

V Bratislave 13. 01. 2020
Star: NM CS 193/2020/8/AKU



MAGOP009WUI

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVA	
15 -01- 2020	
Podacie číslo: 9709	Číslo spisu:
Prílohy/ listy:	Vybavuje:

28973/20

Vážený pán primátor,

v súlade s čl. 8 ods. 3) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy na základe Vašej žiadosti zo dňa 09. 12. 2019 č. j.: MAGS SSN 30040/19-514861, doručenej 18. 12. 2019 o stanovisko k predaju nehnuteľnosti vydávam predchádzajúce stanovisko a :

s ú h l a s í m

1) s prevodom vlastníckeho práva nehnuteľnosti, kat. úz. Ružinov:

- pozemku registra „C“ KN parc. č. **15573/8** o výmere 605 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.

Na pozemku registra „C“ KN parc. č. 15573/8, zapísanom v KN na liste vlastníctva č. 7868 sa nachádza stavba - HB blok Astrová 3, súpisného čísla. č. 758. V predmetnej stavbe sú dva nebytové priestory, ktoré sú vo vlastníctve žiadateľa, t. j. spoločnosť FINBUILD s. r. o., so sídlom Astrová 3, 821 01 Bratislava, IČO: 35 702 516 (ďalej aj ako „žiadateľ“), zapísané v KN na liste vlastníctva č. 4581. Žiadateľ má záujem sceliť vlastníctvo stavby s vlastníctvom pozemku pod stavbou v súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (Stanovisko Oddelenie nájomných bytov MÚ MČ Bratislava-Ružinov zo dňa 07.01.2020).

2) Na pozemku registra „C“ KN parc. č. **15573/7** o výmere 600 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísanom v KN na liste vlastníctva č. 7868, sa nachádza stavba – HB blok Astrová 1, súpisného čísla 756. V predmetnej stavbe sú umiestnené 4 nebytové priestory, zapísané v KN na liste vlastníctva č. 5820, z ktorých len nebytový priestor č. 1 o výmere 286,95 m² (podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 28695/52379) a vo vlastníctve žiadateľa spoločnosti FINBUILD s. r. o., so sídlom Astrová 3, 821 01 Bratislava. Ostatné nebytové priestory, t. j. priestor č. 2, priestor č. 3, priestor č. 3-A sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov (LV č. 5820). Na základe zmluvy o komplexnom nájme má uvedené priestory v nájme Prvá Ružinovská spoločnosť, a. s. (priestor č. 2 a priestor č. 3 sa prevádzkuje OST). Do priestoru č. 3-A sa dá vstúpiť len cez priestor č. 1 vo vlastníctve žiadateľa (Stanovisko Oddelenia nájomných bytov MÚ MČ Bratislava-Ružinov zo dňa 07.01.2020). Vzhľadom na uvedené skutočnosti

s ú h l a s í m

s prevodom *spoluvlastníckeho podielu*

pozemku registra „C“ KN parc. č. **15573/7** o celkovej výmere 600 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorie prislúchajúcemu k nebytovému priestoru č. 1, ktorý v danom HB

blok-u Astrová 1, súpisného čísla 756, vlastní žiadateľ, t. j. spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 15573/7 o veľkosti 28695/52379.

Pozemky registra „C“ KN parc. č. 15573/7, 15573/8, kat. úz. Ružinov sú zapísané KN na liste vlastníctva č. 7868, vlastní hlavné mesto SR Bratislava v priamej správe.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú uvedené pozemky nasledovné funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, stabilizované územie (viď. obr. č. 1 a 2) (UPI č. j.: CS 224/2019/2/UP12)

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

- vyplývajú z charakteristiky funkčnej plochy 201 v zmysle regulácie funkčného využitia plôch stanovenej ÚPN hl. mesta SR:

prevládajúce

- 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

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zeleň líniovú a plošnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času

- vedecko – technické a technologické parky
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je prístupné umiestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- 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

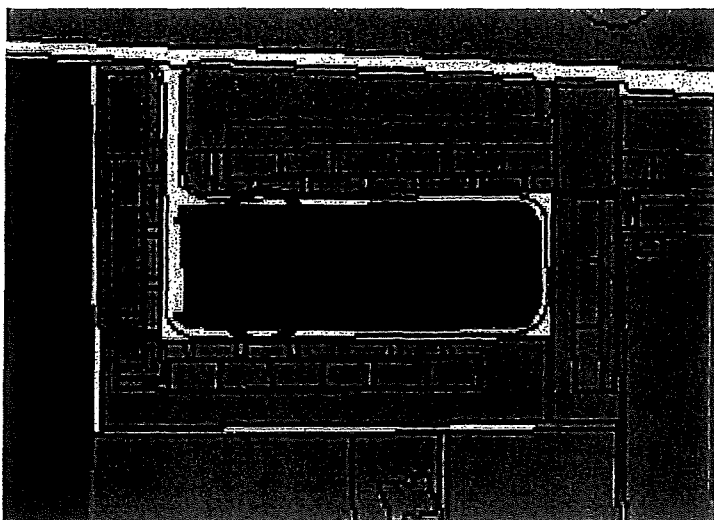
Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

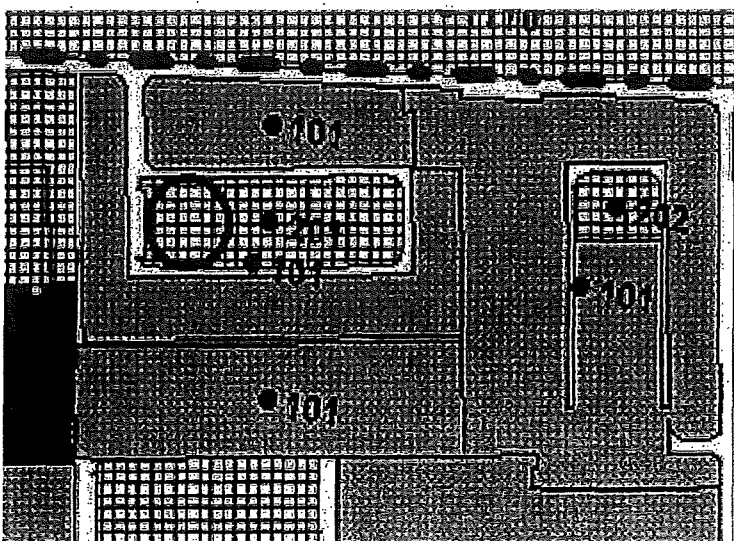
- ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,
- merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz 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,
- ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť,
- v dotváraní územia je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu,
- základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Obr. č. 1: Výrez z grafickej časti ÚPN – Hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov **Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia** (s vyznačením lokalizácie záujmových pozemkov)



Obr. č. 2: Výrez z grafickej časti ÚPD Hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov **Regulačný výkres** (s vyznačením dotknutých funkčných plôch)



Informácie o trasách a kapacitách inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, ako aj ich ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v zmysle plánovaného investičného zámeru.

PLATNÁ ÚPD:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy 2007

ZaD 01 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy (31.03.2008, s účinnosťou od 15.01.2009)

ZaD 02 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy (15.12.2011 s účinnosťou od 01.02.2012)

ZaD 03 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy (25.- 26.06.2014 s účinnosťou od 15.08.2014)

ZaD 05 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy (23.10.2014 s účinnosťou od 10.11.2014)

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je zverejnený na webovom sídle Hl. mesta SR Bratislavy: <https://bratislava.sk/sk/uzemny-plan>.

ÚPD NA ZONÁLNEJ ÚROVNI: Nie je spracovaná.

Stanovisko z hľadiska územného plánu a dopravy

Odbor územného plánu a dopravy Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov dáva k prevodu vlastníckeho práva k pozemkom nasledovné stanovisko:

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

V žiadosti uvedené záujmové pozemky sú podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov súčasťou územia občianskej vybavenosti – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, stabilizované územie. Sú to územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. S uvedeným účelom vysporiadania pozemkov **súhlasíme**.

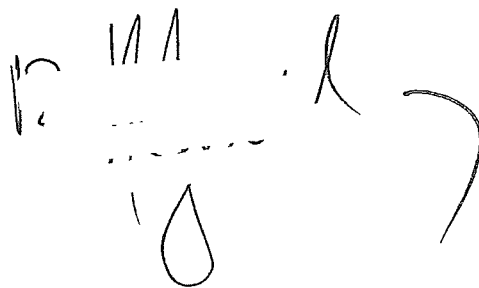
Stanovisko z hľadiska dopravy: S vysporiadaním predmetných pozemkov **súhlasíme**.

Stanovisko z hľadiska životného prostredia (č. j.: ZP/CS 281/2020/1/MAL) Odbor životného prostredia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov uvádza, že z hľadiska životného prostredia k predaju predmetných pozemkov, kat. úz. Ružinov nemáme pripomienky.

UPOZORNENIE:

- Územnoplánovacia informácia je spracovaná v rozsahu informácie o území podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie, t.j. neposudzuje súlad investičného zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou, súvisiacimi právnymi predpismi a normami.
- Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, dotknutého orgánu podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ktorý vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b stavebného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
- Územnoplánovacia informácia tiež nenahrádza stanovisko mestskej časti Bratislava-Ružinov k investičnej činnosti a vyjadrenie mestskej časti Bratislava-Ružinov k odňatiu poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.
- Územnoplánovacia informácia stráca platnosť dňom schválenia novej územnoplánovacej dokumentácie, alebo jej zmeny a doplnkov na základe ktorých bola vydaná.
- Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemkom.

S pozdravom



Vážený pán

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor hlavného mesta SR Bratislavy
Primaciálne námestie 1,814 99 Bratislava