

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **29.05.2008**

Návrh
na riešenie súdneho sporu vo veci pozemkov v Bratislave, k. ú. Karlova Ves, PK parc. č. 3680 a parc. č. 3694

Predkladateľ:

Ing. Anna PAVLOVIČOVÁ
riaditeľka magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Anna PAVLOVIČOVÁ
riaditeľka magistrátu

Spracovateľ:

JUDr. Mária GAJDOŠÍKOVÁ
vedúca oddelenia správy nehnuteľností

Mgr. Soňa BALÍKOVÁ
oddelenie správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Kópiu z mapy 4x
4. Širšiu situáciu
5. Kúpnu zmluvu č. 04 88 0034 00 00
6. Vyjadrenie oddelenia územného plánovania a rozvoja mesta s prílohami
7. Stanovisko oddelenia dopravného plánovania
8. Oznámenie finančného oddelenia o pohľadávkach
9. Oznámenie oddelenia miestnych daní a poplatkov o pohľadávkach
10. Stanovisko starostky MČ Bratislava – Karlova Ves
11. Žiadosť o zmierne vyriešenie sporu
12. LV č. 2439
13. Uznesenie komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ z 18.2.2008
14. Uznesenie komisie finančnej stratégie MsZ z 20.2.2008
15. Uznesenie mestskej rady č. 309/2008 zo dňa 21.2.2008

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

I. variant

Dohodu o mimosúdnom urovnaní s a so SR – Bytovou agentúrou rezortu Ministerstva obrany SR, so sídlom M. Rázusa 7, Trenčín, ktorej predmetom bude súhlas hlavného mesta SR Bratislavy s tým, že za časť PK pozemku v k. ú. Karlova Ves, par. č. 3680 – záhrada o výmere cca. 280 m², vo výlučnom vlastníctve, zapísanom na LV č. 2439 zodpovedajúcom častiam pozemkov v k. ú. Karlova Ves vedeným v registri „C“ katastra nehnuteľností ako parc. č. 1674/217 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 228 m², parc. č. 1674/218 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 204 m², parc. č. 1674/223 – ostatné plochy o výmere 54 m² a parc. č. 1674/226 – ostatné plochy o výmere 42 m², vo vlastníctve SR – Bytovej agentúry rezortu Ministerstva obrany SR, zapísaným na LV č. 3547 bude vyplatená zo strany hlavného mesta SR Bratislavy finančná náhrada za tieto pozemky vo výške 1650 Sk/m², t. j. celkom cca. 462 000 Sk, ktorú sa hlavné mesto SR Bratislava zaviazá uhradiť do 30 dní od uzatvorenia mimosúdnej dohody, s podmienkou, že súčasne s tým bude znížená výmera pozemku v k. ú. Karlova Ves, PK parc. č. 3680 – záhrada o výmere 1662 m² o výmeru cca. 280 m² tak, že vo vlastníctve zostane pozemok v k. ú. Karlova Ves, PK parc. č. 3680 – záhrada o výmere cca. 1410 m² kúpu častí PK pozemkov v k. ú. Karlova Ves, časť parc. č. 3680 – záhrada o výmere cca. 1410 m² a časť parc. č. 3694 – záhrada o výmere cca. 340 m², vo výlučnom vlastníctve, zapísaných na LV č. 2439, za kúpnu cenu 1 500 Sk/m², t. z. za cenu celkom cca. 2 625 000 Sk do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislavy.

II. variant

Dohodu o mimosúdnom urovnaní s a so SR – Bytovou agentúrou rezortu Ministerstva obrany SR, so sídlom M. Rázusa 7, Trenčín, ktorej predmetom bude súhlas hlavného mesta SR Bratislavy s tým, že za časť PK pozemku v k. ú. Karlova Ves, par. č. 3680 – záhrada o výmere cca. 280 m², vo výlučnom vlastníctve, zapísanom na LV č. 2439 zodpovedajúcom častiam pozemkov v k. ú. Karlova Ves vedeným v registri „C“ katastra nehnuteľností ako parc. č. 1674/217 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 228 m², parc. č. 1674/218 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 204 m², parc. č. 1674/223 – ostatná plocha o výmere 54 m² a parc. č. 1674/226 – ostatná plocha o výmere 42 m², vo vlastníctve SR – Bytovej agentúry rezortu Ministerstva obrany SR, zapísaným na LV č. 3547 bude vyplatená zo strany hlavného mesta SR Bratislavy finančná náhrada za tieto pozemky vo výške 1650 Sk/m², t. j. celkom cca. 462 000 Sk, ktorú sa hlavné mesto SR Bratislava zaviazá uhradiť do 30 dní od uzatvorenia mimosúdnej dohody, s podmienkou, že súčasne s tým bude znížená výmera pozemku v k. ú. Karlova Ves, PK parc. č. 3680 – záhrada o výmere 1662 m² o výmeru cca. 280 m² tak, že vo vlastníctve zostane pozemok v k. ú. Karlova Ves, PK parc. č. 3680 – záhrada o výmere cca. 1410 m² a kúpu časti pozemku v k. ú. Karlova Ves, časť PK parc. č. 3680 – záhrada o výmere cca. 920 m², vo výlučnom vlastníctve, zapísanom na LV č. 2439, za kúpnu cenu 1 500 Sk/m², t. z. za cenu

celkom cca 1 380 000 Sk, ktorý tvorí športový areál základnej školy Alexandra Dubčeka, Majerníkova 62, 841 05 Bratislava, do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislavy.

III. variant

Dohodu o mimosúdnom urovnaní s , a so SR – Bytovou agentúrou rezortu Ministerstva obrany SR, so sídlom M. Rázusa 7, Trenčín, ktorej predmetom bude súhlas hlavného mesta SR Bratislavy s tým, že za časť PK pozemku v k. ú. Karlova Ves, par. č. 3680 – záhrada o výmere cca. 280 m², vo výlučnom vlastníctve, zapísanom na LV č. 2439 zodpovedajúcom častiam pozemkov v k. ú. Karlova Ves vedeným v registri „C“ katastra nehnuteľností ako parc. č. 1674/217 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 228 m², parc. č. 1674/218 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 204 m², parc. č. 1674/223 – ostatné plochy o výmere 54 m² a parc. č. 1674/226 – ostatné plochy o výmere 42 m², vo vlastníctve SR – Bytovej agentúry rezortu Ministerstva obrany SR, zapísaným na LV č. 3547 bude vyplatená zo strany hlavného mesta SR Bratislavy finančná náhrada za tieto pozemky vo výške 1650 Sk/m², t. j. celkom cca. 462 000 Sk, ktorú sa hlavné mesto SR Bratislava zaviazá uhradiť do 30 dní od uzatvorenia mimosúdnej dohody, s podmienkou, že súčasne s tým bude znížená výmera pozemku v k. ú. Karlova Ves, PK parc. č. 3680 – záhrada o výmere 1662 m² o výmeru cca. 280 m² tak, že vo vlastníctve zostane pozemok v k. ú. Karlova Ves, PK parc. č. 3680 – záhrada o výmere cca 1410 m².

Parcelné čísla a výmery pozemkov budú spresnené následne spracovaným geometrickým plánom.

PREDMET : Návrh na riešenie súdneho sporu vo veci pozemkov v k. ú. Karlova Ves, PK parc. č. 3680 a PK parc. č. 3694

ŽIADATEĽ :

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	LV
PK 3680	záhrada	1662	2439
PK 3694	záhrada	493	2439

spolu: 2155 m²

SKUTKOVÝ STAV

Okresný súd Bratislava IV. rozsudkom č. k. 9C 3/97-104 zo dňa 10. 12. 2002, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 27. 2. 2003, rozhodol, že vlastníkom PK pozemkov parc. č. 3680 – záhrada o výmere 1662 m² a parc. č. 3694 – záhrada o výmere 493 m² katastrálne územie Karlova Ves zapísaných na liste vlastníctva č. 2439 je

PK pozemky par. č. 3680 a par. č. 3694 sú v súčasnosti zastavané sídliskom Dlhé Diely. Nachádza sa na nich športový areál základnej školy, sídlisková zeleň, komunikácia, chodníky, parkovisko a bytové domy. Časť PK pozemku parc. č. 3680 o výmere cca. 920 m², ktorý zodpovedá častiam pozemkov vedeným v registri „C“ katastra nehnuteľností ako parc. č. 1669/2 – ostatné plochy o celkovej výmere 15911 m², parc. č. 1669/585 – ostatné plochy o celkovej výmere 729 m² a parc. č. 1669/588 – ostatné plochy o celkovej výmere 374 m² tvorí športový areál základnej školy A. Dubčeka na Majerníkovej ulici č. 62 v Bratislave, ktorý je voľne prístupný širokej verejnosti. Pozemky pod bytovými domami postavenými na PK pozemku parc. č. 3694 sú v užívaní vlastníkov bytov v týchto domoch, preto nie sú predmetom tohto majetkovoprávneho usporiadania.

Časť PK pozemku parc. č. 3680, ktorá je vo vlastníctve a ktorá leží pod bytovými domami ako časti pozemkov par. č. 1674/217, par. č. 1674/218, par. č. 1674/223 a par. č. 1674/226 vedené v registri „C“ katastra nehnuteľností, napriek spornému vlastníctvu predalo hlavné mesto SR Bratislava Ministerstvu obrany SR, Úrad pre správu nehnuteľného majetku a výstavby kúpnu zmluvou č. 04 88 0034 00 00 zo dňa 7. 2. 2000. Kúpna cena bola stanovená vo výške 1 650 Sk/m².

Žalobným návrhom zo dňa 22. 11. 2004 sa domáha na Okresnom súde Bratislava IV. voči hlavnému mestu SR Bratislava ako užívateľovi uvedených pozemkov zaplataenia finančnej náhrady rovnajúcej sa všeobecnej hodnote nehnuteľností – pozemkov parc. č. 3680 a parc. č. 3694 spolu o výmere 2155 m², ktorá predstavuje celkovú sumu 3 232 500 Sk, t. j. 1 500 Sk/m² a 1650 Sk/m² (za predané pozemky).

Listami zo dňa 1. 3. 2007 a zo dňa 11. 6. 2007 navrhol žiadateľ hlavnému mestu SR Bratislave zmiernie vyriešenie spomínaného sporu vedeného na Okresnom súde Bratislava IV. Žiada o vyplatenie finančnej náhrady a uzatvorenie zmluvy, na základe ktorej by sa stalo vlastníkom uvedených PK pozemkov hlavné mesto SR Bratislava, nakoľko tieto pozemky užíva.

Všetky pozemky vedené v registri „C“ katastra nehnuteľností, ktoré zodpovedajú PK pozemkom parc. č. 3680 a 3694 k. ú. Karlova Ves zapísaným v registri „E“ katastra nehnuteľností vo vlastníctve žiadateľa, sú v katastri nehnuteľností označené ako majetkovoprávne neusporiadané, čiže vlastnícke právo vlastníkov, t. j. hlavné mesto SR

Bratislava a SR – Bytová agentúra rezortu MO SR, týchto pozemkov zapísaných v registri „C“ je spochybnené a nemôžu s týmito pozemkami žiadnym spôsobom nakladať.

Podľa uznesenia č. 628/2001 Mestského zastupiteľstva hl. m. SR Bratislava zo dňa 28. 6. 2001 bodu 2. vykupuje hlavné mesto SR Bratislava od pôvodných vlastníkov pozemky za účelom majetkovoprávneho usporiadania, ktoré nie sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, ale sú užívané hlavným mestom bez právneho dôvodu na nepodnikateľské účely, najmä: plochy verejnej zelene, komunikácie, atď. vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava za cenu 35 Sk/m², v súčasnej dobe cena nájmu za takéto pozemky je 10 Sk/m²/rok.

Pri I. variante sa odkupujú pozemky od pod ihriskom školy, zeleňou, komunikáciou, parkoviskom a verejnými priestranstvami a zároveň sa vyporiadava vlastnícke právo k pozemkom pod bytovým domom predaným hlavným mestom SR Bratislavou kupujúcemu SR – Bytovej agentúre rezortu MO SR poskytnutím finančnej náhrady zo strany mesta.

Pri II. variante sa odkupujú pozemky, na ktorých je vybudované ihrisko základnej školy a zároveň sa vyporiadava vlastnícke právo k pozemkom pod bytovým domom predaným hlavným mestom SR Bratislavou kupujúcemu SR – Bytovej agentúre rezortu MO SR poskytnutím finančnej náhrady zo strany mesta.

III. variant rieši majetkovoprávne vyporiadanie pozemkov pod bytovým domom predaným hlavným mestom SR Bratislavou kupujúcemu SR – Bytovej agentúre rezortu MO SR poskytnutím finančnej náhrady zo strany mesta.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu:

Vyjadrenie oddelenia územného plánovania a rozvoja mesta

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 podľa záväznej časti stanovuje pre územia, ktorého súčasťou sú záujmové parcely, funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101 (par. č. 3694, severovýchodná časť parcely č. 3680), občianska vybavenosť lokálneho významu, kód 202 (juhozápadná časť parcely č. 3680), priestory dopravných koridorov (prechádzajúce komunikácie).

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územia. V rámci stabilizovaného územia sa predpokladá miera stavebných zásahov do jestvujúceho prostredia prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. V zásade sa jedná o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. 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. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale ak prevádzkovej kvality.

Z uvedeného vyplýva, že existujúca zástavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, ktorý je schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31. 5. 2007 s účinnosťou od 1. 9. 2007.

Z hľadiska posúdenia územia vo vzťahu k verejnému technickému vybaveniu uvádzame, že predmetnými pozemkami prechádzajú verejné inžinierske siete (kanalizácia, plynovod, horúcovod, kolektor), ktorých prevádzkovanie na pozemkoch vo vlastníctve mesta bude výhodné.

Záver:

Z hľadiska územnoplánovacích dokumentácií a územnoplánovacích podkladov nemáme námietky voči majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov pod sídliskom Dlhé Diely.

Stanovisko oddelenia dopravného plánovania

Súhlasí.

Oznámenie finančného oddelenia o pohľadávkach

V dostupných dokladoch a informáciách, ktoré boli doručené na finančné oddelenie sa nenachádzajú žiadne pohľadávky.

Oznámenie oddelenia miestnych daní a poplatkov o pohľadávkach

Referát ostatných daní neviduje v evidencii dane za užívanie verejného priestranstva a ani v evidencii dane za ubytovanie pána.

Referát FO dane z nehnuteľnosti neviduje žiadateľa v evidencii poplatníkov.

Referát komunálneho odpadu neviduje žiadateľa v evidencii poplatníkov.

Stanovisko starostky MČ Bratislava – Karlova Ves zo dňa 11. 9. 2007 je súhlasné.