

K bodu č. 2 – komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ – nové uznesenie, dôvodová správa aj snímky z mapy

kód uzn.: 5.2
5.2.4
5.2.7

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

1. schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predaj novovytvorených pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto,

- parc. č. 8946/11 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 5 m², ktorý bol odčlenený GP č. 32/2022, zo dňa 30.06.2022 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 8946/1 - ostatná plocha vo výmere 870 m², LV č. 8925;

- parc. č. 8943/13 - ostatná plocha vo výmere 17 m², ktorý bol odčlenený GP č. 32/2022, zo dňa 30.06.2022 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 8945/1 - ostatná plocha vo výmere 1 055 m², LV č. 8925,

- parc. č. 21783/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 10 m², ktorý bol odčlenený GP č. 32/2022, zo dňa 30.06.2022 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 8945/1 - ostatná plocha vo výmere 1 055 m², LV č. 8925,

- parc. č. 8943/16 - ostatná plocha vo výmere 4 m², ktorý bol odčlenený GP č. 32/2022, zo dňa 30.06.2022 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 8943/5 - ostatná plocha vo výmere 23 m², LV č. 8925,

- časti parc. č. 8943/17 - ostatná plocha v rozsahu dielu č. 12 vo výmere 13 m², ktorá bola odčlenená GP č. 32/2022, zo dňa 30.06.2022 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 8943/5 - ostatná plocha vo výmere 23 m², LV č. 8925,

- parc. č. 8943/15 – ostatná plocha vo výmere 61 m², ktorý bol odčlenený GP č. 32/2022, zo dňa 30.06.2022 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 8945/2 - záhrada vo výmere 372 m², LV č. 8925,

- parc. č. 8943/22 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 81 m², ktorý bol odčlenený GP č. 32/2022, zo dňa 30.06.2022 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 8945/2 - záhrada vo výmere 372 m², LV č. 8925,

do výlučného vlastníctva Slovenskej republiky zastúpenej Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, so sídlom Dobrovičova 12, Bratislava, za kúpnu cenu 649,99 eur/m², t. z. za kúpnu cenu celkove 124 148,09 eur,

s podmienkami:

1. Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

2. Kupujúci uhradí celú kúpnu cenu naraz do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že kupujúci ako vlastník susedných nehnuteľností, zapísaných na LV č. 9392 a LV č. 2324 v k. ú. Staré Mesto, a to stavby so súpis. č. 116 a pozemkov príslušných k predmetu predaja má záujem o majetkovoprávne usporiadanie územia v bezprostrednom susedstve s nehnuteľnosťami v jeho vlastníctve.

2. schváliť podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predaj novovytvoreného pozemku registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 8943/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 230 m², ktorý bol oddelený GP č. 32/2022, zo dňa 30.06.2022 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 8945/2 - záhrada vo výmere 372 m², LV č. 8925,

do výlučného vlastníctva Slovenskej republiky zastúpenej Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, so sídlom Dobrovičova 12, Bratislava, za kúpnu cenu 649,99 eur/m², t. z. za kúpnu cenu celkove 149 497,70 eur,

s podmienkami:

1. Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

2. Kupujúci uhradí celú kúpnu cenu naraz do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na predaj ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, na Dobrovičovej ulici, Slovenskej republiky zastúpenej Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR so sídlom v Bratislave

ŽIADATEL: Slovenská republika
zastúpená
Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR
Dobrovičova 12
812 66 Bratislava
IČO 00 156 621

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU

k. ú. Staré Mesto, bez založeného LV

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
8943/13	ostatná plocha	17	GP 32/2022
21783/2	zastavaná plocha a nádv.	10	GP 32/2022
8943/16	ostatná plocha	4	GP 32/2022
8943/17	ostatná plocha	13	GP 32/2022 – časť (diel č. 12)
8943/15	ostatná plocha	61	GP 32/2022
8943/5	zastavaná plocha a nádv.	230	GP 32/2022
8943/22	zastavaná plocha a nádv.	81	GP 32/2022
8946/11	zastavaná plocha a nádv.	5	GP 32/2022

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja sú pozemky uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Dňa 05.08.2022 bola hlavnému mestu SR Bratislave doručená žiadosť Slovenskej republiky zastúpenej Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, so sídlom Dobrovičova 23, 812 66 Bratislava, IČO: 00 156 621 (ďalej v texte aj „ministerstvo“) o odkúpenie novovytvorených pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej v texte aj „hlavné mesto“) za účelom ich majetkovoprávného usporiadania, a to častí pozemkov registra „E“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 8946/1 – ostatná plocha v celkovej výmere 870 m², na ktorej sa nachádza okrasná zeleň, parc. č. 8943/5 – ostatná plocha v celkovej výmere 23 m², na ktorej sa nachádza okrasná zeleň, parc. č. 8945/1 – ostatná plocha v celkovej výmere 1055 m², na ktorej sa nachádza dvor a okrasná zeleň a parc. č. 8945/2 – záhrada v celkovej výmere 372 m², a na ktorej sa nachádza dvor, okrasná záhrada a čiastočne aj stavba vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe ministerstva, t. j. sídlo ministerstva so súpis. č. 116, druh stavby: 20 – budova.

Žiadateľ predložil geometrický plán č. 32/2022, úradne overený pod č. G1 1258/2022 dňa 30.06.2022, ktorým sa zadefinoval predmet navrhovaného predaja nasledovne:

- časť pôvodného pozemku „E“ KN, parc. č. 8946/1, ktorý sa delí na záujmovú časť:
 - a) diel 48, čiže na novovytvorenú parc. č. 8946/11 vo výmere 5 m²;

- pôvodný pozemok „E“ KN, parc. č. 8943/5, sa delí na záujmové časti:
 - b) diel 11, čiže na novovytvorenú parc. č. 8943/16 vo výmere 4 m²;
 - c) diel 12, čiže na časť novovytvorenej parc. č. 8943/17 v rozsahu diela č. 12 vo výmere 13 m², na ktorých sa nachádza okrasná záhrada;
- časť pôvodného pozemku „E“ KN, parc. č. 8945/1, ktorý sa delí na záujmové časti:
 - d) diel 18, čiže na novovytvorenú parc. č. 8943/13 vo výmere 17 m², na ktorej sa nachádza okrasná záhrada;
 - e) a diel 19, čiže na novovytvorenú parc. č. 21783/2 vo výmere 10 m², na ktorej sa nachádza dvor;
- pôvodný pozemok „E“ KN, parc. č. 8945/2, sa delí na záujmové časti:
 - f) diel 20, čiže na novovytvorenú parc. č. 8943/5 vo výmere 230 m², na ktorej sa nachádza stavba;
 - g) diel 21, čiže na novovytvorenú parc. č. 8943/15 vo výmere 61 m², na ktorej sa nachádza okrasná záhrada;
 - h) diel 22, čiže na novovytvorenú parc. č. 8943/22 vo výmere 81 m², na ktorej sa nachádza dvor, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

(ďalej v texte aj „*pozemky*“).

Stručné zdôvodnenie potreby materiálu:

Slovenská republika je vlastníkom a žiadateľ je správcom stavby so súpis. č. 116, druh stavby: 20 – budova, v ktorej sídli žiadateľ, ministerstvo. V súčasnosti pozemky registra „E“ KN z historických dôvodov nie sú majetkovoprávne vysporiadané a Slovenská republika, resp. žiadateľ ich užíva bez právneho titulu. Odplata za užívanie pozemkov bez právneho titulu (za bezdôvodné obohatenie) sa neuplatňuje z dôvodu, že súčasná situácia vznikla dôsledkom historických krívd a žiadateľ ako štátna inštitúcia, t. j. orgán ústrednej štátnej správy prejavil záujem o jej promptnú nápravu.

Žiadateľ za účelom dosiahnutia majetkovoprávneho usporiadania pozemkov požiadal o odkúpenie novovytvorených parciel podľa aktuálneho stavu ich užívania, aby sa napravila vzniknutá situácia.

Okolité parcely sa nachádzajú vo vlastníctve Okresného úradu Bratislava, Slovenskej republiky - v správe žiadateľa a v správe Slovenského pozemkového fondu, a vo vlastníctve hlavného mesta – v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, ktoré netvoria predmet tohto návrhu.

Predajom pozemkov nepríde k zamedzeniu prístupu na iné nehnuteľnosti. Predmet predaja nezasahuje do komunikácie. Na predmete predaja sa nachádza areál a stavba sídla ministerstva a v súčasnosti nie je pre hlavné mesto, ako jeho vlastníka efektívne využiteľný.

Stanovenie kúpnej ceny

Kúpna cena bola stanovená v zmysle rozhodnutia č. 40/2020 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa stanovujú zásady cenotvorby kúpnej ceny.

Cenová mapa obsahuje najmä stavebné pozemky v komerčnej zóne, pozemky pre bytovú výstavbu, pre občiansku vybavenosť a pre rodinné domy vo vzdialenejšom okolí predmetu prevodu, predovšetkým v okolí Horského parku. Realitné portály neponúkajú porovnateľné pozemky ako je tento, najmä z hľadiska lokality a využitia pozemku, ktorým je dopredaj pozemku na ktorom sa nachádza stavba, okrasná zeleň, resp. dvor.

K navrhovanému predaju bol zo strany hlavného mesta vybraný znalec na základe elektronického náhodného výberu, Ing. Igor Niko, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľností, stavebná fyzika a odhad hodnoty stavebných prác, ktorý vypracoval znalecký posudok č. 20/2022 na určenie všeobecnej hodnoty záujmových častí

pozemkov parc. č. 8943/5, 8945/1 a 8945/2, ktorá predstavuje sumu 649,99 eur/m², t. j. pri celkovej výmere 416 m² predstavuje sumu 270 395,84 eur.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 20/2022 zo dňa 12.08.2022 spolu: 270 395,84 eur
Jednotková hodnota podľa ZP č. 20/2022 zo dňa 12.08.2022: 649,99 eur/m²

Ministerstvo svoju žiadosť o odkúpenie pozemkov dodatočne doplnilo novovytvoreným pozemkom parc. č. 8946/11 podľa GP č. 32/2022, na ktorý sa uvedený znalecký posudok č. 20/2022 nevzťahoval, avšak Ministerstvo súhlasilo s aplikáciou jednotkovej ceny v sume 649,99 eur/m² určenej znaleckým posudkom č. 20/2022 aj na stanovenie všeobecnej hodnoty doplneného pozemku parc. č. 8946/11.

Všeobecná hodnota všetkých pozemkov na základe ZP č. 20/2022 spolu: 273 645,79 eur

Cenová mapa: 850,99 eur/m²

Nájom za 10 rokov (podľa S 14): 53 878,30 eur/10 rokov

Účtovná cena:

8943/5 - diel 11:	19,92 eur;
časť 8943/5 - diel 12:	64,73 eur;
8945/1 - diel 18:	84,64 eur;
8945/1 - diel 19:	497,91 eur;
8945/2 - diel 20:	11 451,90 eur;
8945/2 - diel 21:	303,72 eur;
8945/2 - diel 22:	4 033,06 eur;
8946/11 – diel 48	248,95 eur;
<u>spolu:</u>	<u>16 704,83 eur.</u>

Bezdôvodné obohatenie: 5 387,83 eur/rok (230 m² x 18,75 eur + 191 m² x 5,63 eur)

Náklady na ZP: 624,00 eur

Prehľad ponúk realitných portálov: 1 090,00 eur/m²

Cena odporúčaná OMV: 273 645,79 eur (649,99 eur/m²), t. j. suma na základe ZP č. 20/2022

Informatívna výška ročného nájomného v zmysle novej Smernice S 14:

Pozemky v celkovej výmere 421 m² využívané:

a) vo výmere 230 m² pod stavbou - 18,75 eur/m²/rok;

b) vo výmere 191 m² s verejnosti neprístupnou prídومovou zeleňou – 5,63 eur/m²/rok;

t. j. ide o sumu celkove 5 387,83 eur/rok.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predaj pozemkov (okrem pozemku parc. č. 8943/5, na ktorej sa nachádza stavba so súpis. č. 116 vo vlastníctve žiadateľa a predáva sa podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov) sa uskutočňuje podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. 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.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že kupujúci ako vlastníak susedných nehnuteľností, zapísaných na LV č. 9392 a LV č. 2324 v k. ú. Staré Mesto, a to stavby so súpis.

č. 116 a pozemkov príľahlých k predmetu predaja, má záujem o majetkovoprávne usporiadanie územia v bezprostrednom susedstve s nehnuteľnosťami v jeho vlastníctve.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetný predaj nehnuteľností, keďže ide o majetkovoprávne usporiadanie vlastníckeho práva k pozemkom.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu a starostu mestskej časti

Sekcia územného plánovania:

Nemá námietky

Referát technickej infraštruktúry:

Požiadané

Súborné stanovisko za Sekciu dopravy:

Požiadané

Oddelenie osvetlenia sietí a energetiky:

Nemá pripomienky

Oddelenie správy komunikácií:

Súhlasí

Oddelenie životného prostredia:

Súhlasí

Oddelenie tvorby mestskej zelene:

Súhlasí

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií:

Súhlasí

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok:

Požiadané

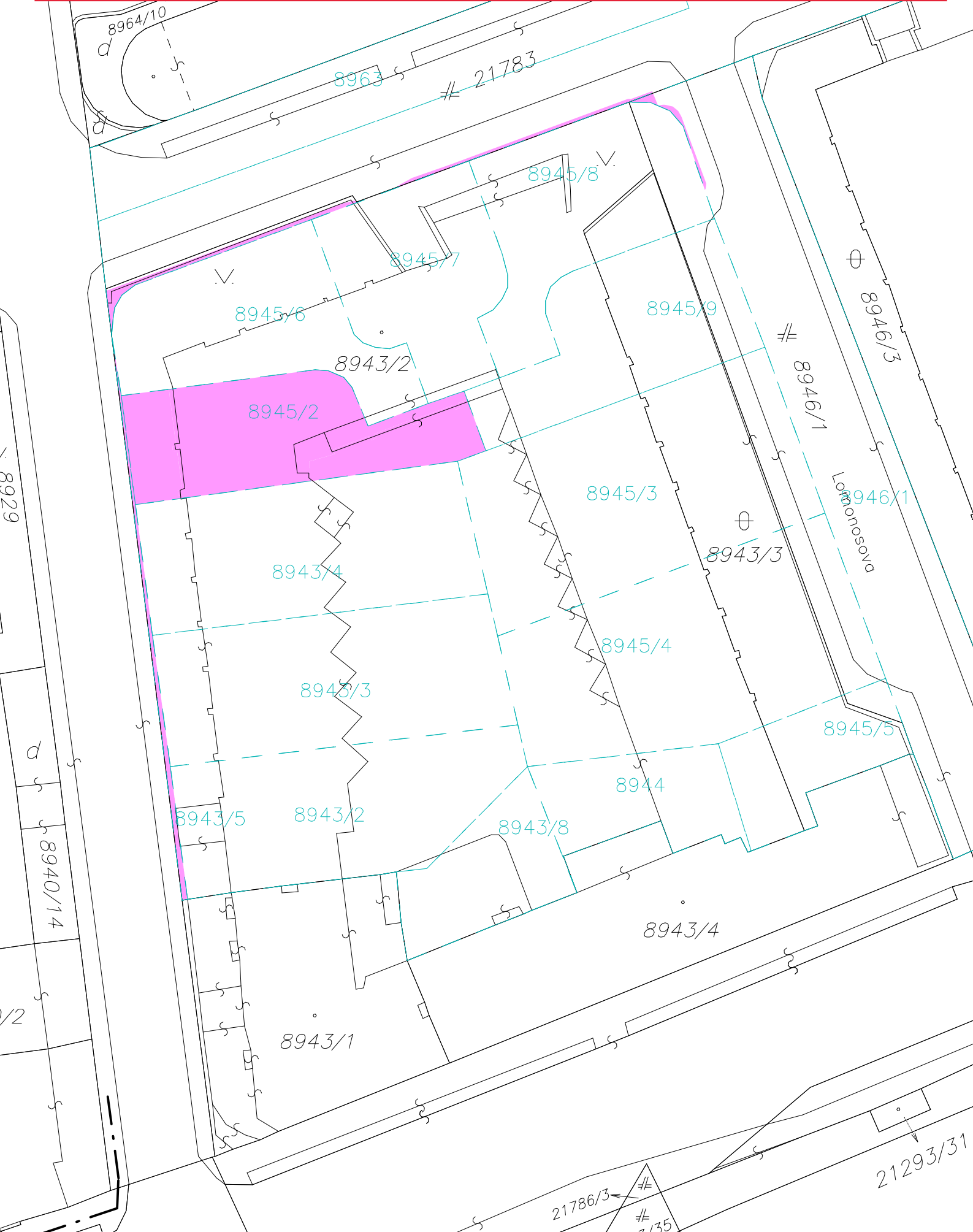
Oddelenie legislatívno-právne:

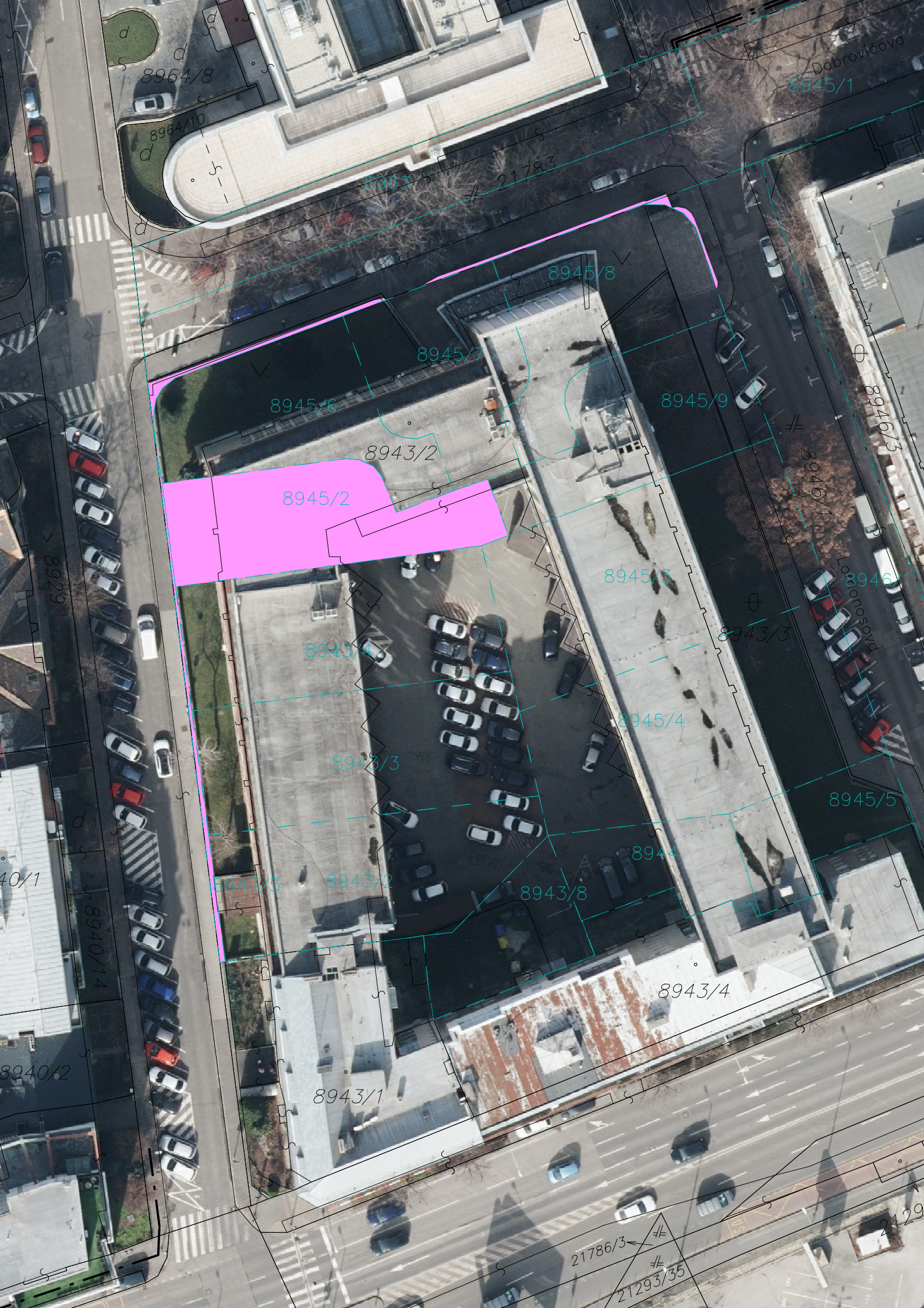
Neeviduje súdne konanie so žiadateľmi.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Staré Mesto

Požiadané

časti pozemkov E-KN p.č.8945/1,8943/5, 8946/1 a pozemok E-KN p.č.8945/2 k.ú.Staré mesto - podľa GP č.32/2022 ako diely č.11,12,18,19,20,21,22,48





8964/8

8964/10

8963

21783

Dobrovičova
8945/1

8945/8

8945/7

8945/6

8943/2

8945/2

8945/9

8945/3

8946/1

8943/3

8943/4

8945/4

8945/5

8943/3

8944

8943/8

8943/4

8943/1

8943/5

8943/2

8940/14

8940/2

21786/3

21293/35

2129