

Zatisie s.r.o.

Zátišie 10/a, 831 03 Bratislava

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vl.č. 53078/B

zastúpená spoločnosťou: **Falcon Legal advokátska kancelária s.r.o.**

Dunajská 33, 811 08 Bratislava

JUDr. Martin Jakeš, advokát zapísaný v zoznamu SAK pod č. 5120

kontakty:

tel: +421 903 45 55 03

email: jakes@akjakes.sk

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSTKEJ ČASTI BRATISLAVA - NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
11. 11. 2019	
Číslo záznamu: 41857	Číslo správy:
Prílohy:	

Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto
Oddelenie právne, podnikateľských
činností, evidencie súp.čísiel
a správy pozemkov

Junácka 1
832 91 Bratislava

V Bratislave, dňa 29.10.2019

Vec: **Žiadosť o odkúpenie pozemkov**

Vážený zástupca Miestneho úradu,

obraciame sa na Vás menom klienta - spoločnosti **Zatisie s.r.o.**, IČO: 44 237 588, so sídlom: Zátišie 10/a, 831 03 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vl.č. 53078/B (ďalej len "Zatisie s.r.o."), a to na základe plnomocenstva udeleného dňa 23.02.2018, ktorého kópiu pripájame k tejto žiadosti v Prílohe č. 1.

Spoločnosť Zatisie s.r.o. je výlučným vlastníkom prevádzkovej budovy so **súpisným. č. 1098** postavenej na pozemku parc.č. 12780/14, to všetko v k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. NOVÉ MESTO, okres Bratislava III, ktorá je evidovaná Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 2074, k.ú. Nové Mesto (ďalej len "**Budova**").

Budova je postavená na pozemku **C KN parc.č. 12780/14** o výmere 591 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. NOVÉ MESTO, okres Bratislava III, ktorá je evidovaná Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, na LV č. 5510, k.ú. Nové Mesto (ďalej len "**Zastavaný pozemok**"). Ako vlastníkom Zastavaného pozemku je na príslušnom LV zapísaná Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava (ďalej len "**MČ BANM**").

Súčasná situácia je taká, že Budova spoločnosti Zatisie s.r.o. sa nachádza na Zastavanom pozemku, ktorý je na LV evidovaný na MČ BANM, čím je oddelené vlastníctvo samotnej budovy a vlastníctvo pozemku zastavaného budovou. Tento stav je právne aj fakticky nepriaznivý pre obidve strany, nakoľko Zastavaný pozemok už nie je využiteľný z Vašej strany na akékoľvek iné účely (vzhľadom na existenciu Budovy na Zastavanom pozemku) a súčasne Zatisie s.r.o., ako vlastníkom Budovy, je obmedzená iným vlastníkom Zastavaného pozemku.

Budova aj Zastavaný pozemok sú obkolesené pozemkom C KN parc.č. **12780/3** o výmere 5266 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je evidovaný na LV č. 5510, k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. NOVÉ MESTO, okres Bratislava III (ďalej len "**Príľahlý pozemok**") - vid' nákres v Prílohe č. 2 tejto žiadosti. Rovnako ako pri Zastavanom pozemku je ako vlastníkom Príľahlého pozemku na príslušnom LV zapísaná MČ BANM.

To znamená, že prístup k Budove z verejnej komunikácie (z ulice Zátišie) je možný len cez Príľahlý pozemok, ktorý je evidovaný na MČ BANM. Aj v tomto prípade ide o nepriaznivý stav, keď spoločnosť Zatisie s.r.o. ako vlastníkom Budovy má jediný prístup k verejnej komunikácii možný len cez cudzí pozemok. Na takýto stav pamätá aj Občiansky zákonník

v § 151o ods. 3, podľa ktorého ak *prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok.*

Máme záujem vyriešiť tento nepriaznivý stav a z tohto dôvodu podávame túto žiadosť o odkúpenie Zastavaného pozemku a ďalej špecifikovanej časti Príľahlého pozemku, čím by bolo nielen zosúladené vlastníctvo budovy a pozemku ňou zastavaného, ale aj zabezpečený prístup vlastníka Budovy k verejnej komunikácii (spolu s časťou Príľahlého pozemku, ktorá predstavuje jeden funkčný celok s Budovou).

1. Žiadosť o odkúpenie Zastavaného pozemku parc.č. 12780/14

Spoločnosť Zatisie s.r.o. má záujem o nadobudnutie celého Zastavaného pozemku v celkovej výmere 591 m², a to z dôvodu, že celý Zastavaný pozemok je fakticky zastavaný Budovou vo vlastníctve spoločnosti Zatisie s.r.o. Pôdorys Budovy je identický s hranicami Zastavaného pozemku. Spoločnosť Zatisie s.r.o. tak týmto žiada MČ BANM o odkúpenie uvedeného Zastavaného pozemku.

2. Žiadosť o odkúpenie časti Príľahlého pozemku parc.č. 12780/3 a časti pozemku parc.č. 12780/1

Príľahlý pozemok je značnej výmery (5266 m²), presahuje bezprostredné okolie Budovy a susedí s inými nehnuteľnosťami tretích osôb. Z tohto dôvodu má spoločnosť Zatisie s.r.o. záujem o odkúpenie len vybranej časti Príľahlého pozemku a susednej parcely č. 12780/1 (viď priložený geometrický plán) v rozsahu 2361 m², ktorá:

- a) zabezpečí nevyhnutný prístup vlastníka Budovy k verejnej komunikácii (k ulici Zátíšie), a
- b) fakticky prináleží k Budove a svojim umiestnením a využitím s ňou tvorí jeden funkčný celok.

Za týmto účelom nechala spoločnosť Zatisie s.r.o. vypracovať Geometrický plán č. 44/2014 zo dňa 20.10.2014, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava dňa 22.12.2014 pod č. 2790/2014 (ďalej len "GP 44/2014"), ktorým bola oddelená časť z Príľahlého pozemku o výmere 2285 m² a časť z pozemku C KN parc.č. 12780/1 (tiež evidovaný na MČ BANM na LV č. 5510, k.ú. Nové Mesto) o výmere 76 m². Tým vznikla (podľa GP 44/2014) nová parcela o celkovej výmere 2361 m² označená parc.č. 12780/261, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia (ďalej len "Nová parcela").

Len podotýkame, že Nová parcela nebola zapisovaná do katastra nehnuteľností a predstavuje zatiaľ len hypotetickú parcelu znázornenú v pripojenom GP 44/2014. Neoverenú verziu GP 44/2014 pripájame v Prílohe č. 3 tejto žiadosti, pričom jeho overená verzia bola doručená MČ BANM v rámci pôvodnej žiadosti spoločnosti Zatisie s.r.o. zo dňa 05.06.2017 nazvanej "Žiadosť o kúpu nehnuteľnosti - pozemok", ktorá bola doručená MČ BANM dňa 05.06.2017. Overenú kópiu GP 44/2014 by tak MČ BANM mala mať k dispozícii z predchádzajúcej komunikácie a týmto žiadame, aby bola doplnená aj do spisu tejto žiadosti.

Táto Nová parcela je oplotená a fyzicky a fakticky už je oddelená od ostatných častí Príľahlého pozemku. Toto oplotenie sa v teréne nachádzalo už v čase, keď spoločnosť Zatisie s.r.o. kúpila Budovu od predchádzajúceho vlastníka v roku 2010, pričom už v tom čase šlo o dlhodobý stav. Príslušná časť Príľahlého pozemku vyčlenená do Novej parcely tak zodpovedá skutočnému faktickému stavu, ktorý v lokalite existuje už desiatky rokov. Nakoľko sa na Novej parcele nachádza prístupová cesta k Budove a bezprostredne s ňou susedí, nechala spoločnosť Zatisie s.r.o. vybudovať na časti Novej parcely na svoje náklady spevnené plochy za účelom komfortnejšieho prístupu k Budove, jej obsluhy a možnosti výkonu údržby a opráv Budovy z vonkajšej strany. Zatisie s.r.o. sa od roku 2010 na svoje náklady stará a udržiava v poriadku Novú parcelu (aj keď nebola v jej vlastníctve), pričom sa stará napr. o okolité stromy (odrezáva staré vetve), zeleň, kosí trávu, vykonáva udržiavacie práce a celkovo sa stará o priaznivý vzhľad a poriadok na tejto ploche.

Dovoľujeme si poukázať na fakt, že Nová parcela predstavuje príľahlú plochu k Budove, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s Budovou v zmysle § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v platnom znení. Z tohto dôvodu sa nepoužije postup podľa § 9a ods. 1 až 7 citovaného zákona.

Spoločnosť Zatisie s.r.o. tak týmto žiada MČ BANM o odkúpenie uvedenej Novej parcely špecifikovanej v priloženom GP 44/2014, resp. o odkúpenie dotknutej časti Príľahlého pozemku a časti parcely 12780/1.

3. Znalecký posudok

Spoločnosť Zatisie s.r.o. je pripravená nechať bezodkladne vypracovať znalecký posudok na ocenenie Zastavaného pozemku a Novej parcely, ktorý by následne doložila k tejto žiadosti. V záujme urýchlenia vecí a procesného postupu pri odkúpení pozemkov však podávame túto žiadosť ešte pred vyhotovením znaleckého posudku.

Vo veci vyhotovenia znaleckého posudku alebo v prípade akýchkoľvek otázok, doplnení alebo potreby rokovania o ďalšom postupe nás prosím kontaktujte na kontaktoch uvedených v záhlaví tejto žiadosti (tel. 0903 455503, email: jakes@akjakes.sk), príp. priamo konateľa spoločnosti Zatisie s.r.o. - RNDr. Viliama Sameliaka na tel.č. +421 905 362727 alebo emailom na: vsameliak@gmail.com.

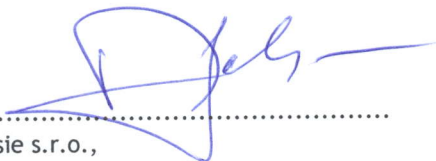
K žiadosti prikleďujeme nasledujúce prílohy:

Príloha č. 1 - Splnomocnenie

Príloha č. 2 - Náčres Budovy, Zastavaného pozemku a Príľahlého pozemku v katastrálnej mape

Príloha č. 3 - Geometrický plán č. 44/2014

S pozdravom,



.....
Zatisie s.r.o.,

zast. Falcon Legal advokátska kancelária s.r.o.

JUDr. Martin Jakeš, konateľ a advokát

Príloha č. 1

Plnomocenstvo

Spoločnosť **Zatisie s.r.o.**, so sídlom: Zátišie 10/a, 831 03 Bratislava, IČO: 44 237 588, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vl.č. 53078/B, konajúca prostredníctvom: Ing. Ján Sameliak, konateľ (ďalej len "Splnomocniteľ"), týmto

splnomocňuje

spoločnosť **Falcon Legal advokátska kancelária s.r.o.**, so sídlom: Dunajská 33, 811 08 Bratislava, IČO: 45 476 101, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vl.č. 64268/B, konajúca prostredníctvom: JUDr. Martin Jakeš, konateľ a advokát zapísaný v zozname advokátov SAK pod č. 5120 (ďalej len "Splnomocnenec"),

k tomu, aby zastupoval Splnomocniteľa voči Miestnemu úradu Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava, resp. voči Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto (ďalej len "MÚ BANM") vo veci prípadného odkúpenia pozemku registra C KN parc.č. 12780/14 o výmere 591 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a (časti) pozemku registra C KN parc.č. 12780/3 o výmere 5266 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria (spolu ďalej len "Pozemky").

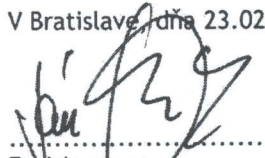
Splnomocnenec je oprávnený vo vyššie uvedenej veci menom Splnomocniteľa najmä komunikovať a osobne jednať s MÚ BANM, všetkými jeho odbormi a oddeleniami a všetkými zamestnancami MÚ BANM, podávať žiadosti, návrhy, doplnenia žiadostí, predkladať návrhy zmlúv, revidovať návrhy predložených zmlúv, predkladať potrebné dokumenty a podklady, požadovať od MÚ BANM predloženie dokladov súvisiacich s Pozemkami, apod.

Splnomocnenec nie je oprávnený udeľovať ďalšie substitučné plnomocenstvo tretím osobám s výnimkou advokátskych koncipientov Splnomocnenca.

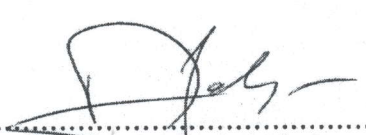
Splnomocnenec nie je oprávnený uzatvárať vo vyššie uvedenej veci menom Splnomocniteľa akékoľvek písomné alebo ústne zmluvy s MÚ BANM či tretími osobami.

Toto plnomocenstvo sa udeľuje na dobu určitú 3 (tri) roky odo dňa jeho udelenia. Splnomocniteľ aj Splnomocnenec môžu toto plnomocenstvo kedykoľvek odvolať aj bez uvedenia dôvodu (aj pred uplynutím lehoty uvedenej v predchádzajúcej vete) na základe písomného oznámenia doručeného druhej strane.

V Bratislave, dňa 23.02.2018


.....
Zatisie s.r.o.
Ing. Ján Sameliak, konateľ
Splnomocniteľ

Plnú moc v uvedenom rozsahu prijímam.


.....
Falcon Legal advokátska kancelária s.r.o.
JUDr. Martin Jakeš, konateľ a advokát
Splnomocnenec

Priloha c. 2

https://zbgis.skgeodesy.sk/nizbgis/sk/kataster/?bm=zbgis&z=19&c=17.138710,48.173784&dit=owners#/detail/kataster/parcels-c/804690/12780_3

Kataster nehnuteľností | ZB... x

File Edit View Favorites Tools Help

12780/3

Nové Mesto (804690) x

12780/3

12780/17 12780/13 12780/175 12780/14 12780/14

Prifahľý pozemok C KN 12780/3

Budova + Zastavaný pozemok 12780/14

5266 m²

12780/3

k.ú. Nové Mesto (804690), obec Bratislava-Nové Mesto

LV 5510 ÚPLNÝ


LV 5510 ČIASTOČNÝ

1. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR Podiel 1/1

© Úrad geodézie, kartografie a katastra SR ...

Príloha č. 3

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhoviteľ  geodetická kancelária Juraj Zentko Stupavská 33A 83106 Bratislava tel : +421949451555 juraj.zentko@geozent.sk IČO : 43862101	Kraj	Bratislavský	Okres	Bratislava III	Obec	Bratislava - m.č. Nové Mesto
	Kat. územie	Nové Mesto	Číslo plánu	44/2014	Mapový list č.	Pezinok 8-8/43
GEOMETRICKÝ PLÁN			na oddelenie pozemku p.č. 12780/261			
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil		
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Dňa:	Číslo	Meno:
31.10.2014	Juraj Zentko	2.11.2014	Ing. Jozef Zentko			
Nové hranice boli v prírode označené plotom, roxormi		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Záznam podrobného merania zmien (meračský náčrt) č. 5471		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii						

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²	kód		
<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>															
5510		12780/1	3	606	zast. pl.						12780/1	3	530	zast. pl. 34	doterajší
5510		12780/3		5266	zast. pl.						12780/3		2981	zast. pl. 25	detto
											12780/261		2361	zast. pl. 18	detto
Spolu:			3	5872								3	5872		

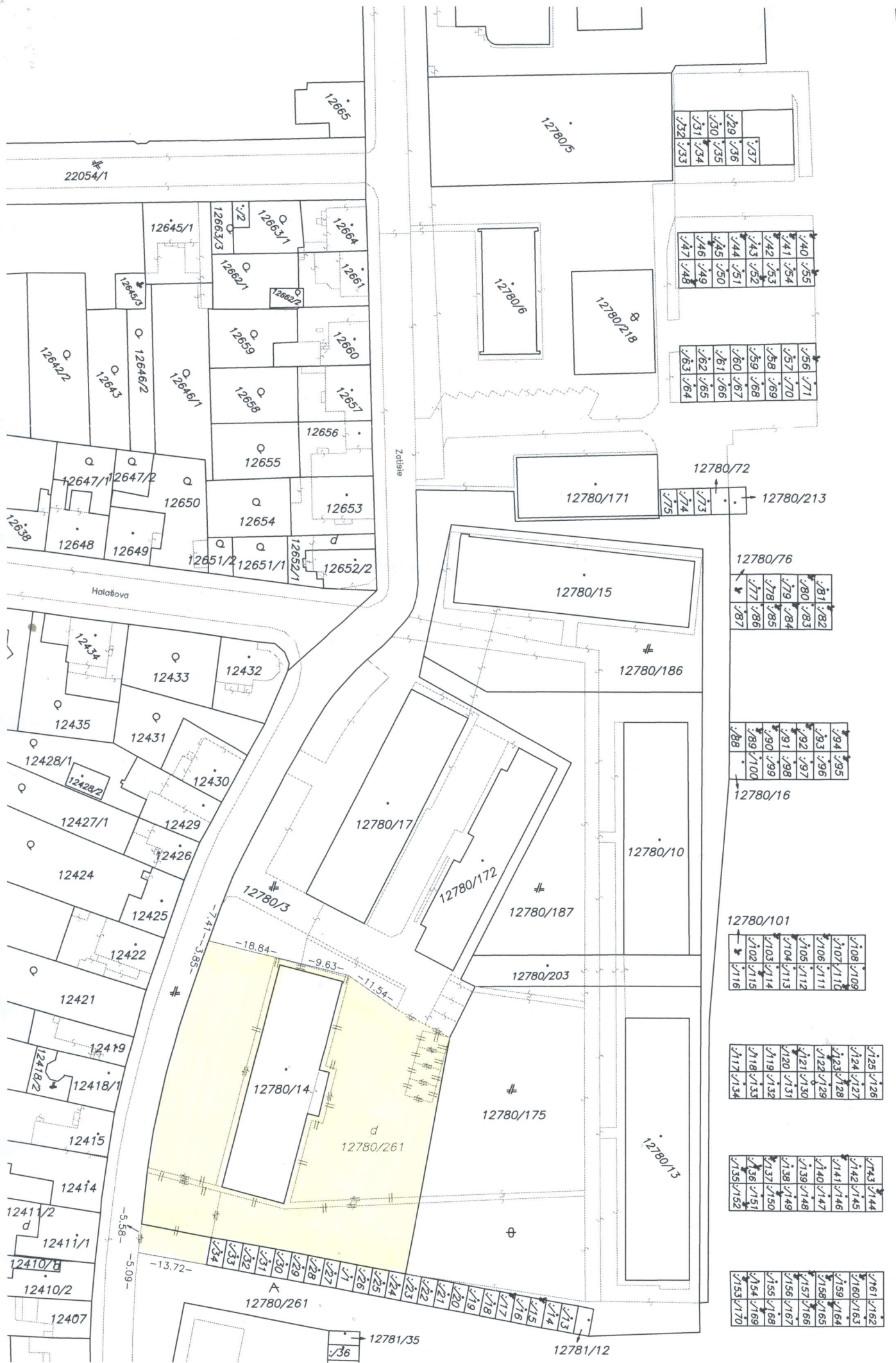
Legenda:

kód spôsobu využívania

18 - pozemok, na ktorom je dvor

25 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

34 - pozemok, na ktorom je manipulačná askladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu



.37	.36
.30	.35
.31	.34
.32	.33

.40	.55
.41	.54
.42	.53
.43	.52
.44	.51
.45	.50
.46	.49
.47	.48

.56	.71
.57	.70
.58	.69
.59	.68
.60	.67
.61	.66
.62	.65
.63	.64

.73	.74	.75
-----	-----	-----

.81	.82
.80	.83
.79	.84
.78	.85
.77	.86
.87	

.94	.95
.93	.96
.92	.97
.91	.98
.90	.99
.89	1.00
.88	

1.08	1.09
1.07	1.10
1.06	1.11
1.05	1.12
1.04	1.13
1.03	1.14
1.02	1.15
1.16	

1.25	1.26
1.24	1.27
1.23	1.28
1.22	1.29
1.21	1.30
1.20	1.31
1.19	1.32
1.18	1.33
1.17	1.34

1.43	1.44
1.42	1.45
1.41	1.46
1.40	1.47
1.39	1.48
1.38	1.49
1.37	1.50
1.36	1.51
1.35	1.52

1.61	1.62
1.60	1.63
1.59	1.64
1.58	1.65
1.57	1.66
1.56	1.67
1.55	1.68
1.54	1.69
1.53	1.70

