

M e s t s k á č a s ť B r a t i s l a v a - N o v é M e s t o

Materiál na rokovanie

miestneho zastupiteľstva

dátum 25.06.2024

25594/373/2024/PR/KOZZ

Návrh na schválenie predaja pozemkov registra „C“ KN parc. č. 13657/16, parc. č. 13657/168 a parc. č. 13657/170, v k.ú. Nové Mesto pre SPD, spol. s r.o., z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Barbora Mareková

prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
 - 01 - Žiadosť
 - 02 - Výpis z LV č. 5567
 - 03- Mapa + ortofotomapa
 - 04- návrh GP na zameranie stavby
 - 05- Stavebné povolenie
 - 06- Súhlas primátora
 - 07- Znalecký posudok č. 122/2022
 - 08- fotografie
 - 09- stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr. Marián Kolek

poverený vedením oddelenia
právneho

Spracovateľ:

Mgr. Zuzana Kozáková

právnik

Na rokovanie prizvať:

Zodpovedného, spracovateľa

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

s c h v a ľ u j e

predaj pozemkov registra "C" KN, v k.ú. Nové Mesto,

- parc. č. 13657/16, o výmere 138 m², zastavané plochy a nádvorcia,
- parc. č. 13657/168, o výmere 63 m², zastavané plochy a nádvorcia,
- parc. č. 13657/170, o výmere 4 m², zastavané plochy a nádvorcia,

evidovaných na LV č. 5567, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

; v prospech kupujúceho: SPD spol. s r.o., Rožňavská 1, Bratislava, IČO: 36 739 979, v podiele 1/1

; v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa, v spojení s čl. XV. ods. 1 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou

; z dôvodu, že sa jedná o majetok, pri ktorom je z povahy a umiestnenia tohto majetku nepochybné, že ho môže využiť len nadobúdateľ a pre mestskú časť je tento majetok nevyužiteľný; predmetné pozemky sa nachádzajú v areáli R1 centra vo vlastníctve žiadateľa, sčasti pod areálovými spevnenými plochami, časť pozemkov je pod povolenou stavbou vo vlastníctve žiadateľa, ktorá zatiaľ nebola v celosti skolaudovaná a časť pozemkov sa nachádza medzi touto stavbou a plotom. Mestská časť ani tretie osoby nemajú k pozemkom prístup a nemajú žiadnu možnosť tieto pozemky vzhľadom na ich umiestnenie využívať. Prevodom pozemkov dôjde k zosúladeniu vlastníckych vzťahov so stavom aktuálneho užívania pozemkov.

; za kúpnu cenu vo výške:

51 250 EUR

; za podmienok:

- kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná v lehote 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve
- kupujúci uhradí odplatu za užívanie pozemkov za dva roky spätne vo výške určenej znaleckým posudkom spolu v sume 2390 EUR
- kúpna cena a odplata za užívanie pozemkov bude uhradená v lehote 30 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy
- v prípade, že kúpna zmluva nebude kupujúcim v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť
- v prípade, že kúpna cena a odplata za užívanie pozemkov nebude kupujúcim v uvedenej lehote uhradená, toto uznesenie stratí platnosť a kúpna zmluva zanikne (rozvázovacia podmienka)

- s pripomienkami
- bez pripomienok

Dôvodová správa

Žiadateľ SPD spol. s r.o. (ďalej len „žiadateľ“) požiadal o kúpu pozemkov v areáli R1 centra na Rožňavskej ul., ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a sčasti v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „MČ“). Pozemky, ktoré sú zverené do správy MČ sú pozemky registra „C“ KN parc. č. 13657/16, 13657/168, 13657/170.

Časť predmetných pozemkov sa nachádza pod areálovými spevnenými plochami, časť je medzi stavbou vo vlastníctve žiadateľa a plotom areálu a časť pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa. Stavba nie je aktuálne zapísaná v katastri nehnuteľností, jej umiestnenie je zrejme z priloženej ortofotomapy a návrhu geometrického plánu (prílohy 03 a 04).

Žiadateľ disponuje stavebným povolením na predmetnú stavbu z roku 2007, ale stavba nebola zatiaľ riadne skolaudovaná v celosti, zjavne z dôvodu, že žiadateľ nemal upravený právny vzťah k pozemkom. V medzičase došlo k zmene interných majetkových vzťahov u žiadateľa a noví vlastníci spoločnosti majú záujem túto vec definitívne vyriešiť a stavbu riadne skolaudovať.

V súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o majetku obcí) obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

Osobitný zreteľ je daný tak ako je uvedený v návrhu uznesenia tohto materiálu.

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená znaleckým posudkom č. 1/2023 zo dňa 11.12.2023 vo výške 20 900 EUR, t.j. 101,95 EUR/m². Týmto znaleckým posudkom bola stanovená aj všeobecná hodnota pozemkov parc. č. 13657/167 a 13657/169, ktoré má žiadateľ tiež záujem odkúpiť, ale tieto nie sú zverené do správy MČ. Predmetný znalecký posudok stanovil aj výšku odplaty za užívanie pozemkov za dva roky spätne, spolu za pozemky v správe MČ sa jedná o odplatu vo výške 2390 EUR.

Predchádzajúci súhlas primátora hlavného mesta SR Bratislavy s predajom uvedeného pozemku minimálne za cenu stanovenú znaleckým posudkom č. 1/2023 bol udelený dňa 01.02.2024.

Na základe odporúčania Komisie finančnej, pre správu a nakladanie s majetkom MČ na zasadnutí dňa 27.03.2024 bola zvýšená navrhovaná kúpna cena na sumu 200 EUR/m², t.j. spolu za všetky pozemky na sumu 41 000 EUR. Žiadateľ s uvedenou cenou súhlasil. Na zasadnutí miestneho zastupiteľstva dňa 30.04.2024 neprišlo k schváleniu predaja za túto kúpnu cenu ani za navrhovanú zvýšenú kúpnu cenu vo výške 300 EUR/m².

Na zasadnutí miestnej rady dňa 04.06.2024 nebol prijatý pozmeňujúci návrh na kúpnu cenu vo výške 300 EUR/m² ani pôvodný návrh na kúpnu cenu vo výške 200 EUR/m².

Aktuálne predkladáme návrh na predaj pozemkov za kúpnu cenu vo výške 250 EUR/m², t.j. spolu vo výške 51 250 EUR. S uvedenou cenou žiadateľ súhlasil.