



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

**Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rača
dňa 20.09.2016**

Návrh

na vysporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom v záhradkárskej osade Močiar

Predkladateľ:

Ing. Jana Pešková, v. r.
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača
2. Uznesenie MR MZ MČ Bratislava-Rača
3. Dôvodová správa
4. Žiadosť zo dňa 05.08.2016
5. Znalecký posudok č. 44/2016
/len v elektronickej podobe/
6. Situačná mapka
7. Mapka - ochranné pásma
8. Stanoviská dotknutých orgánov
/len v elektronickej podobe/
9. Stanoviská stálych komisií

Zodpovedný:

Ing. Miroslava Gregorová, v. r.
vedúca oddelenia správy majetku,
investičných činností a cestného hospodárstva

Spracovateľ:

Ing. Rudolf Sisák, v. r.
oddelenie správy majetku,
investičných činností a cestného hospodárstva

september 2016

1. Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

- a) **s c h v a ľ u j e** zámer nakladania s pozemkami formou odpredaja v záhradkárskej osade Močiar a neodpredané pozemky prenajať na základe novej nájomnej zmluvy

alebo

- b) **n e s c h v a ľ u j e** zámer nakladania s pozemkami formou odpredaja v záhradkárskej osade Močiar

2. Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna rada MZ MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

n e o d p o r ú č a

MZ MČ Bratislava-Rača

schváliť zámer nakladania s pozemkami formou odpredaja v záhradkárskej osade Močiar.

3. Dôvodová správa

Snaha o odkúpenie pozemkov, užívaných ako záhrady v záhradkárskej osade Močiar, sa začala už v roku 1997, na základe žiadosti v zmysle zákona č.64/97 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim, v znení neskorších predpisov zo dňa 18.02.1997, zo strany základnej organizácie Slovenského zväzu záhradkárov(ZO SZZ) 3-16 Močiar. Dňa 13.03.2012 bol podaný návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy s menným zoznamom 75 žiadateľov z celkového počtu 146 užívateľov záhrad.

Predtým Mestská časť Bratislava-Rača podala dňa 26.03.2010 na Okresný súd Bratislava III. návrh na začatie konania v právnej veci vypratania nehnuteľnosti-pozemku parc.č.21229/3 v k.ú. Rača. Súd rozhodol v prospech MČ Bratislava-Rača, po odvolaní sa odporcu, Krajský súd zrušil rozsudok na základe iného právneho názoru. V novom konaní č. 22Cb 61/2010-192 dňa 23.02.2012 žalobu OS BA III. zamietol.

Dňa 31.12.2008 podal ZO SZZ 3-16 Močiar na Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, návrh na začatie konania o vysporiadanie vlastníctva pozemkov. Na základe rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, pozemkový a lesný odbor 2595/04/4606/13/KZI zo dňa 05.12.2013 bolo zastavené konanie z dôvodu nedoplnenia dokladov.

Z rozhodnutí OS BA III. a OÚ BA je zrejmé, že pozemky v predmetnej osade nie je možné vysporiadať v zmysle zákona č. 64/97 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov, nakoľko nebolo vydané územné rozhodnutie k legalizácii osady v zmysle zákona.

Pozemky v záhradkárskej osade Močiar sú užívané na základe zmluvy o dočasnom užívaní, uzatvorenou dňa 03.12.1979 medzi ObNV Bratislava III., ako správcom nehnuteľnosti a ZO SZZ Bratislava na dobu 20 rokov, ktorá bola v zmysle čl. II., predĺžená o ďalších 20 rokov, to je do 03.12.2019. Právo správy bolo prevedené hospodárskou zmluvou zo dňa 01.05.1975 Východnej dráhy, Bratislava na ObNV BA III.

Za účelom stanovenia ceny, boli vypracované 3 znalecké posudky to v rokoch 2011, 2014 a 2015.

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05 (ďalej len "územný plán mesta"), určuje územiu funkčné využitie **ostatná ochranná izolačná zeleň** (číslo funkcie 1130) – stabilizované územie.

Regulácia funkčného využitia plôch - územia mestskej zelene

- číslo funkcie 1130 - ostatná ochranná izolačná zeleň.

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Komisia na svojom zasadaní dňa 18.11.2015 zobrala na vedomie informáciu o stave vysporiadania vlastníckych vzťahov v záhradkárskej osade Močiar aj na základe vystúpenia p. Klima a požiadala na ďalšie prerokovanie zapracovanie stanovísk dotknutých orgánov.

Na základe stanovísk dotknutých orgánov Železníc SR, ZSE, a.s. a SPP, a.s. sme dali vypracovať znalecký posudok (ZP) č. 44/2016 zo dňa 06.05.2016, vypracovaný znalkyňou Ing. Mgr. Janou Pecníkovou na jednotlivé druhy pozemkov. ZP pri stanovení ceny pozemkov zohľadňuje všetky obmedzenia, znemožňujúce ich plné využitie na pestovanie plodín, ako aj prípadnú výstavbu záhradných chatiek. Takisto je v posudku zohľadnený aj monitoring podzemných vôd v danej lokalite, ktorý v roku 2015 vykonal Štátny geologický ústav Dionýza Štúra.

Z hľadiska obmedzenia na predmetnom území identifikujeme tri typy /kategórie/ pozemkov, a to:

1. ochranné pásmo energetického zariadenia na celej výmere pozemku (13,44 €/m²)
2. ochranné pásmo energetického zariadenia na časti výmery pozemku (15,06 €/m²)
3. ochranné pásmo dráhy (15,50 €/m²)

K cene pozemku bude náležať aj podiel na cestách medzi záhradkami, hlavná prístupová cesta nebude predmetom odpredaja, nakoľko slúži aj užívateľom záhrad v susedných lokalitách. Cena za m² prístupovej cesty bude doplnená znalkyňou.

Podľa informácií od predstaviteľov ZO SZZ Močiar, o odkúpenie má záujem 70 – 100 členov, čo predstavuje približne 50 – 70% záhrad. Definitívny zoznam záujemcov bude predložený v prípade, že MZ MČ Rača schváli zámer nakladania s pozemkami formou odpredaja.

Pri 50% záujme by bol predpokladaný minimálny výnos z predaja pre MČ Bratislava-Rača cca 250 tis. €, v prípade vyššieho počtu odpredaných pozemkov môže suma prekročiť 350 tis. €.

Celková hodnota všetkých pozemkov tvoriacich záhrady je 840 tis. €, z toho podiel pre MČ Rača je 503 tis. €, cena za pozemky pod cestami je odhadovaná celkovo do 40 tis. €.

Nakoľko nepredpokladáme, že bude predaných 100% pozemkov, bude potrebné so ZO SZZ Močiar uzavrieť aj novú nájomnú zmluvu na zvyšné záhrady, pričom podľa rozhodnutia primátora č. 33/2015 je odporúčaná cena za takýto prenájom v MČ Bratislava-Rača stanovená na 2 €/m²/rok. Pri výmere záhrady cca 400 m² to predstavuje 800 €/rok, pričom za súčasného stavu je celkové nájomné za celú osadu Močiar o približnej výmere 75 000 m² vo výške 1.376,35 € ročne, takže v prípade ďalšieho prenájmu cca 50% nepredaných pozemkov môže byť ročný výnos z prenájmu na úrovni 50 tis. € podľa počtu záhrad v prenájme, čo je neporovnateľne vyšší výnos ako z existujúcej platnej zmluvy.

Zároveň upozorňujeme, že v správe MČ Bratislava-Rača by ostal pozemok parc. č. 21229/267 o výmere 997 m², ktorý je prístupovou komunikáciou pre všetky záhrady v tejto lokalite a pozemok parc. č. 21229/3 o výmere 8390 m², ktorý tvorí pás medzi záhradami a železnicou, ktorého veľkou časťou vedie odvodňovací kanál. Celkovo sa jedná o výmeru 9387 m².

Návrh na zámer nakladania s majetkom predkladáme po doplnení odporúčaní komisie zo dňa 18.11.2015 a na základe opätovnej žiadosti o odkúpenie doručenej dňa 05.08.2016 a

predchádzajúcej komunikácie so zástupcom ZO Močiar p. Klimom. Opakovanou žiadosťou bol potvrdený záujem o odkúpenie časti pozemkov v záhradkárskej osade a bola akceptovaná cena podľa znaleckého posudku č. 44/2016 zo dňa 06.05.2016.

Na rokovaní oboch komisií bol prítomný aj p. František Klimo, ktorý zastupuje žiadateľov voči mestskej časti, aby osobne deklaroval záujem užívateľov záhrad na odkúpení pozemkov. Taktiež oboznámil členov komisií so stavom pozemkov na začiatku ich užívania nájomcami, vyzdvihol ich osobné vklady do zhodnotenia územia.

Negatívne dôsledky prípadného odpredaja:

V prípade, ak by došlo k odpredaju pozemkov, predpokladá sa snaha zo strany užívateľov záhrad o legalizáciu jestvujúcich stavieb a o novú výstavbu v danej lokalite, no zo strany ZSE, a.s. sme boli listom zo dňa 24.02.2016 informovaní, že v zmysle §43 ods. 14) zákona o energetike nebude ZSE, a.s. vydávať súhlasy na zriadenie nových stavieb, ani na legalizáciu existujúcich stavieb. Týka sa to cca 1/3 záhrad. Ostatné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme dráhy, kde je zakázané bez súhlasu prevádzkovateľa a bez záväzného stanoviska špeciálneho úradu umiestňovať stavby.

V prípade schválenia zámeru odpredaja pozemkov bude musieť každá žiadosť užívateľa záhrad prechádzať legislatívnym procesom mestskej časti, čo prinesie v krátkom časovom období zvýšený nápor na činnosť oddelenia správy majetku, kde nebudú postačovať personálne kapacity a následne aj na stavebný úrad, kde rovnako nebude možné agendu v reálnom čase personálne zvládnuť.

4. Žiadosť zo dňa 05. 08. 2016

*Fantšek Klímo - predseda 82108 BRATISLAVA
Palkovičova 10*

Slovenský zväz záhradkárov, Základná organizácia 3-16 Močiar, Bratislava III.

Kontaktná adresa: SZZ, ZO 3-16 Močiar, Bratislava III.,
Ing. Anna Stránska, Donnerova 11, 841 04 Bratislava

Mestská časť Bratislava-Rača	
Dátum: - 5 -08- 2016	
Podpis: <i>[signature]</i>	Číslo spisu:
Prílohy: <i>[initials]</i>	Výstup: <i>SMI</i>

Mestská časť Bratislava - Rača
Prednosta MÚ
Ing. Jana Pešková
Kubačova 21
831 06 Bratislava

V Bratislave, dňa 4.8.2016

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku parc. č. C-KN 21229/3 - 265.

Viac ako 5 rokov hľadáme spoločnú cestu, aby sme zrealizovali odkúpenie pozemku parc. č. C-KN 21229/3 - 265 pod záhradkárskou osadou Základnej organizácie 3-16 Močiar, Bratislava III. (ďalej len „ZO 3-16 Močiar“).

4x bol robený znalecký posudok, ale aj napriek tomu sú tu stále problémy, či nehody, ktoré musia byť doriešené.

V rokoch 2011 - 2012 Vám bola predložená cenová ponuka vrátane spoločných plôch, ktorú MČ Rača neakceptovala.

V roku 2014 bola z Vašej strany požadovaná suma cca 9.800 € za jednu záhradku, táto však pre nás bola neprijateľná - obsahovala údaje, ktoré nekorešpondovali s realitou, a preto došlo k dohode o objednávke ďalšieho znaleckého posudku (r. 2015), ani ten však použitý nebol.

Nakoniec bol vyhotovený ďalší znalecký posudok (r. 2016). Okrem toho sme vykonali revíziu našich skutočných nákladov, ktoré sme v rokoch 1979 - 85 vynaložili, aby naše záhradky (pôvodne nadbytočný landom ležiaci pozemok s výraznými výškovými rozdielmi po ťažbe, s obrovským množstvom návozov odpadu z okolitých

priemyselných podnikov a pod. - viď náš list zo dňa 29.09.2015) mohli slúžiť svojmu účelu. Tento rozpočet je súčasťou našej žiadosti.

K cene pozemku je dôležité uviesť aj fakt, že nakoľko je na pozemku vysoká hladina spodnej vody, každoročne bývajú záhradky v niektorých častiach až do mája podmyté a s jarými prácami je možné začať až v máji.

Takisto komunikácia, ktorá k osade vedie od Vajnorskej ul., je v dezolátnom stave - rozbitá panelová cesta s jamami a výmoľmi, obrastená krovinami, ktorú sa na vlastné náklady snažíme udržiavať aspoň v ako tak zjazdnom stave, je jedinou cestou, po ktorej sa do osady dá prejsť autom.

Tiež si dovoľujeme upozorniť, že nemáme záujem o odkúpenie „hlavnej“ asfaltovej cesty cez záhradkársku osadu, nakoľko túto nevyužívame len my - je priechodná - za železničnou traťou sa nachádzajú ďalšie záhradky mimo našej ZO, a tiež rodinné domy. Takže komunikáciu využívajú najmä vlastníci a užívatelia týchto nehnuteľností, a tiež OLO, a. s. a pod. Pred 11 r. sme sa pokúsili našu osadu uzavrieť - z južnej strany bránou a na severe betónovou zábranou, no do druhého dňa bola brána poškodená a betónová zábrana bola odstránená úplne.

V našom liste z 19.10.2012 Vás informujeme o tom, čo všetko bolo nami v rámci osady vybudované - rozvody vody 1.350 m, oplotenie 3.370 m, vnútorné cesty 3.950 m, kanalizácia 300 m...

Zároveň Vás chceme informovať, že v r. 2008 - 2009 sme neuspeli v rokovaní so ZSE Energia, a. s. pri našej žiadosti o vybudovanie el. prípojky. Odpoveď bola jednoznačná - pokiaľ nie sme vlastníkmí pozemku, nebudú s nami ani jednať.

Rekapitulácia nákladov na zriadenie 146 záhrad:

- dovoz zeminy z výstavby nových stavieb v Bratislave a okolí

vhodná zemina na konečnú úpravu na 400 m²

cca 100 m³ x 33 € x 146

= 4.818 €

- oplotenie:

* 3.310 € m vonkajšie oplotenie bez deliacich plotov medzi jednotlivými záhradami

* 2.236 m deliace ploty

5.606 = 224 balení x 45,- = 10.080 €

- bráničky 146 x 30 € = 4.380 €

- brány 1 x 70 € = 70 €

- stĺpiky 17 x 146 = 2.482 € x 7,25 = 17.995 €

- rozvody vody 4,5" 11 plast 1.350 m x 8,30 = 11.205 €

- rozvodné rúry 3/4" 25 x 146 = 3.650 m x 2,43 = 8.870 €

- ventil 2" 80 ks x 24,10 = 1.928 €

- ventil 3/4 146 ks x 4,10 = 599 €

- zriadenie cestičiek 3.950 m² x 10 = 39.500 €

- zaplatili sme nájom za 35 rokov x 1.420 € = 49.700 €

- daň do roku 2005 = 11.650 €

- odpracované hodiny 35.000 hod = 157.500 €

(Čo je 80 hod po dobu 30 rokov x 4,50 €.)

- zriadenie 6 ks podružného merania spotreby vody = 3.250 €

- ovocné stromy = 29.360 €

- kríky a vinič = 23.360 €

S P O L U = 369.447 €

Vaša požiadavka je cca 6.100 € x 146 záhrad = 890.600 €
za celý pozemok

To by ale znamenalo, že by sme Vám duplicitne zaplatili aj za našu prácu a naše náklady, keďže sme od roku 1980 nedostali žiadnu finančnú pomoc.

Preto Vás chceme požiadať o predloženie našej žiadosti o odkúpenie pozemku a o akceptovanie nami navrhovanej zľavy z ceny podľa znaleckého posudku č. 44/2016 zo dňa 5.5.2016, a to vo výške min. 20%, na zasadnutí zastupiteľstva.

Tiež by sme Vás s ohľadom na vek a finančné možnosti našich záhradkárov chceli požiadať o možnosť dohodnúť sa na splátkovom kalendári a cenu za záhrady zaplatiť v niekoľkých splátkach. V takom prípade by bol záujem o odkúpenie záhrad predpokladáme okolo 80 - 90%.

K otázke odkúpenia pozemku ZO 3-16 Močiar zvolala mimoriadnu členskú schôdzu, na ktorej bolo prítomných 78 členov a pri predbežnom hlasovaní o odkúpení záhrad sa ZA vyjadrilo 72 členov, len 6 členov bolo proti alebo sa zdržalo hlasovania.

Vopred ďakujeme za ochotu riešiť našu situáciu a ostávame so srdečným pozdravom,



František Klimo
Predseda SZZ, ZO 3-16

Prílohy:

Kópia listu zo dňa 18.2.1997

Situácia - zabezpečovacie káble

Fotodokumentácia tvorby záhradkárskej osady v rokoch 1979 - 85

Znalecký posudok zo dňa 13.5.2015

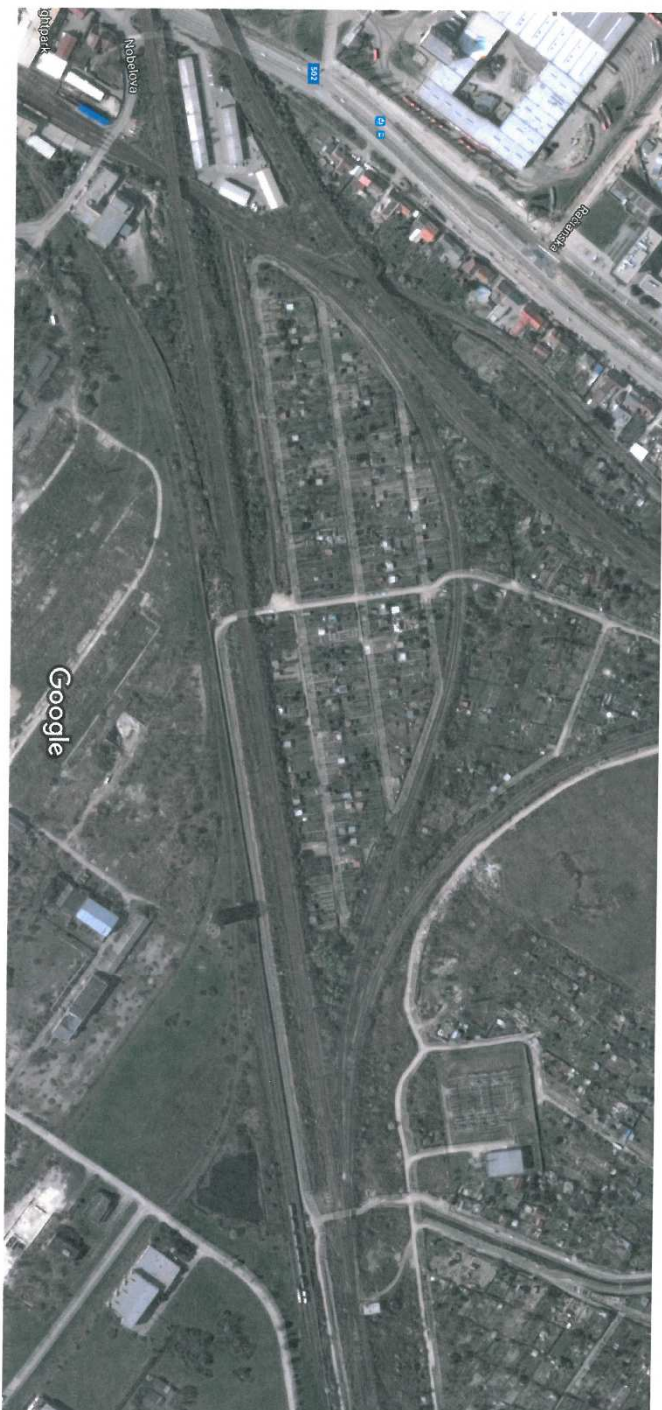
List zo dňa 29.9.2015

Kópia listu ONV Bratislava III. zo dňa 23.11.1975

Výpis z uznesenia č. 230/02/98/P

Hospodárska zmluva: Východná dráha

5. Znalecký posudok č. 44/2016 len v elektronickej podobe

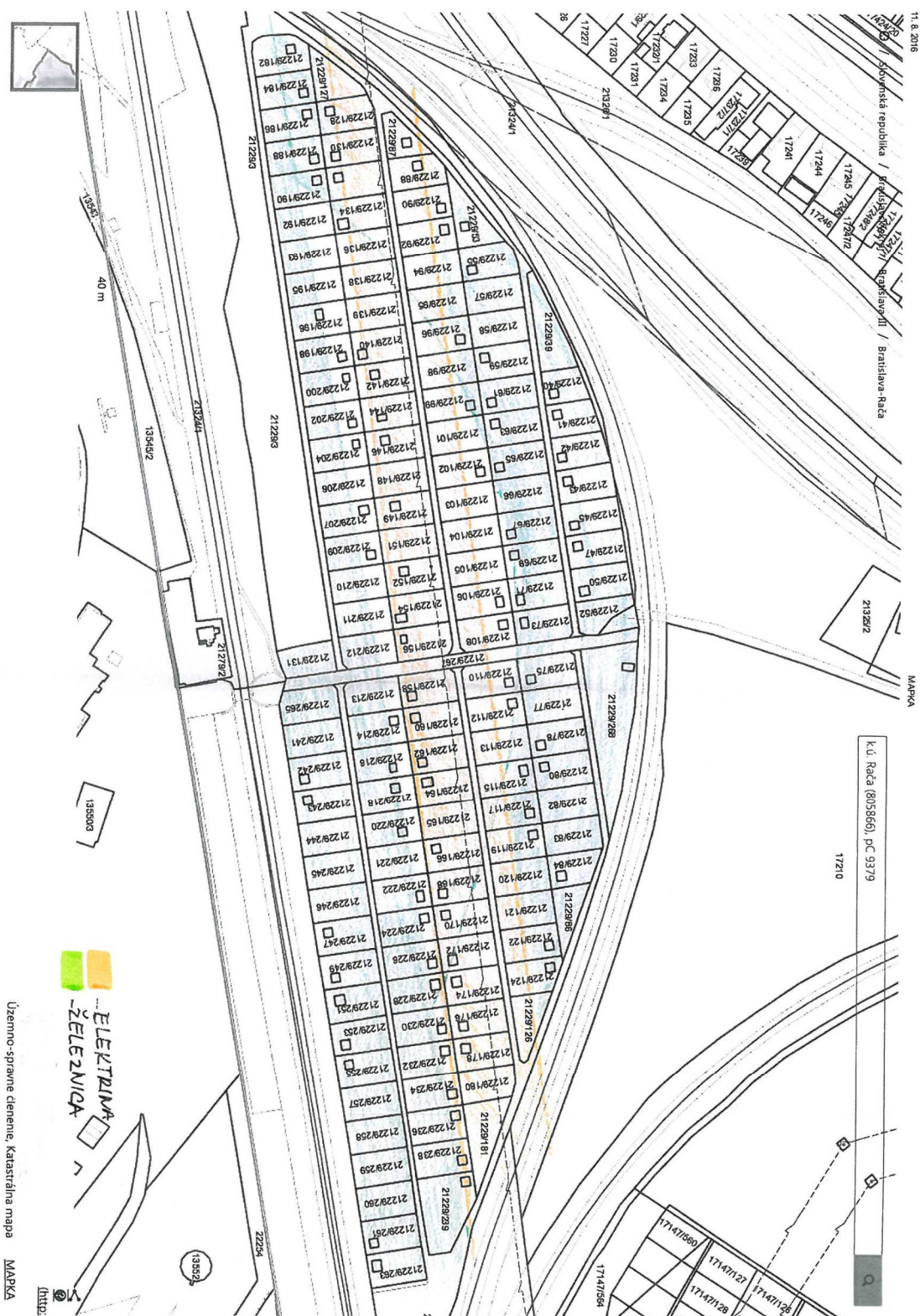


6. Situačná mapka

<https://www.google.sk/maps/@48.1884798,17.1429826,599m/data=!3m1!1e3>

19. 8. 2016

7. Mapa – ochranné pásma



8. Stanoviská dotknutých orgánov len v elektronickej podobe

9. Stanoviská stálych komisií

Materiál: Návrh na vysporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom
v záhradkárskej osade Močiar

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy	Komisia odporúča prehodnotiť súčasnú nájomnú zmluvu prenájmu pozemkov v záhradkárskej osade Močiar a zhodnotiť prípravu novej nájomnej zmluvy na prenájom daných pozemkov.	N	Až po ukončení legislatívneho procesu a definitívnom stanovisku miestneho zastupiteľstva, bude vyvolané pracovné stretnutie so zástupcami ZO Močiar, z dôvodu možného predčasného ukončenia doteraz platnej nájomnej zmluvy.
Komisia finančná a majetková	Komisia finančná a majetková k predloženému návrhu stanovisko neprijala.		
Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva			
Komisia sociálna a bytová			