



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača
dňa 12. 12. 2017

Návrh

na prevod pozemkov parc.č. 724/2 a 4, 728/15, 47, 48, 49 a 50 v k.ú. Rača na ulici Pri vinohradoch, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

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. Dokumentácia
5. Stanoviská komisíí

Zodpovedný:

Ing. Viliam Denko, v. r.
vedúci oddelenia správy majetku,
investičných činností a cestného hospodárstva

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík, v. r.
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster
oddelenia správy majetku, investičných činností a cestného hospodárstva

1.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

I.

1. variant

schvaľuje odpredaj pozemkov registra „C“ KN v k.ú. Rača

parc.č.	výmera v m ²	druh pozemku	umiestnenie	LV
728/15	7	ostatná plocha	pod stavbou vo vlastníctve VVR-plot	5647
728/47	77	zastavaná plocha a nádvorie	pod stavbou vo vlastníctve VVR-administratívna budova	5647
728/49	602	zastavaná plocha a nádvorie	pod stavbou vo vlastníctve VVR-družstevný dom	5647
728/50	114	zastavaná plocha a nádvorie	pod stavbou vo vlastníctve VVR-zelená terasa – súčasť družstevného domu + prístupová cesta do dvora	5647

o celkovej výmere 800 m², v prospech žiadateľa Villa Vino Rača, a.s., Pri vinohradoch 2, 831 06 Bratislava, IČO: 00 190 268, ktorý je vlastníkom stavieb umiestnených na predmetných pozemkoch, za cenu 210,- €/m² v zmysle § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, s nasledovnými podmienkami:

- kúpna zmluva bude podpísaná do 30.04.2018
- kúpna cena bude uhradená do 30 dní od podpisu zmluvy.

V prípade, že kúpna zmluva nebude podpísaná do 30.04.2018, táto časť uznesenia stratí platnosť.

2. variant

neschvaľuje odpredaj pozemkov registra „C“ KN v k.ú. Rača

parc.č.	výmera v m ²	druh pozemku	umiestnenie	LV
728/15	7	ostatná plocha	pod stavbou vo vlastníctve VVR-plot	5647
728/47	77	zastavaná plocha a nádvorie	pod stavbou vo vlastníctve VVR-administratívna budova	5647
728/49	602	zastavaná plocha a nádvorie	pod stavbou vo vlastníctve VVR-družstevný dom	5647
728/50	114	zastavaná plocha a nádvorie	pod stavbou vo vlastníctve VVR-zelená terasa – súčasť družstevného domu + prístupová cesta do dvora	5647

o celkovej výmere 800 m², v prospech žiadateľa Villa Vino Rača, a.s., Pri vinohradoch 2, 831 06 Bratislava, IČO: 00 190 268, ktorý je vlastníkom stavieb umiestnených na predmetných pozemkoch, za cenu 210,- €/m² v zmysle § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

II.

1. variant

neschvaľuje odpredaj pozemkov registra „C“ KN

724/2	21	zastavaná plocha a nádvorie	pod chodníkmi a parkovacími plochami, zeleň	1
724/4	52	zastavaná plocha a nádvorie	zeleň pred administratívnou budovou	1
728/48	522	zastavaná plocha a nádvorie	dvor, príjazdová cesta	5647

o celkovej výmere 595 m², v prospech žiadateľa Villa Vino Rača, a.s., Pri vinohradoch 2, 831 06 Bratislava, IČO: 00 190 268, za cenu 210,- €/m² ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2. variant

schvaľuje odpredaj pozemkov registra „C“ KN

724/2	21	zastavaná plocha a nádvorie	pod chodníkmi a parkovacími plochami, zeleň	1
724/4	52	zastavaná plocha a nádvorie	zeleň pred administratívnou budovou	1
728/48	522	zastavaná plocha a nádvorie	dvor, príjazdová cesta	5647

o celkovej výmere 595 m², v prospech žiadateľa Villa Vino Rača, a.s., Pri vinohradoch 2, 831 06 Bratislava, IČO: 00 190 268, za cenu 210,- €/m² ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu vysporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom, ktoré sú v bezprostrednej blízkosti k pozemkom vo vlastníctve žiadateľa, s nasledovnými podmienkami:

- kúpna zmluva bude podpísaná do 30.04.2018
- kúpna cena bude uhradená do 30 dní od podpisu zmluvy.

V prípade, že kúpna zmluva nebude podpísaná do 30.04.2018, táto časť uznesenia stratí platnosť.

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 odpredať pozemky registra „C“ KN parc.č. 724/2 a 4, 728/15, 47, 48, 49 a 50 v k.ú. Rača o celkovej výmere 1.395 m² za cenu 210,- €/m² v prospech Villa Vino Rača, a.s., Pri vinohradoch 2, 831 06 Bratislava, IČO: 00 190 268, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu vysporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom s nasledovnými podmienkami:

- kúpna zmluva bude podpísaná do 30.04.2018
- kúpna cena bude uhradená do 30 dní od podpisu zmluvy

V prípade, že kúpna zmluva nebude podpísaná do 30.04.2018, toto uznesenie stratí platnosť.

V prípade, že kúpna zmluva nebude podpísaná do 30.04.2018, toto uznesenie stratí platnosť.

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 odpredať pozemky registra „C“ KN parc.č. 724/2 a 4, 728/15, 47, 48, 49 a 50 v k.ú. Rača o celkovej výmere 1.395 m² za cenu 210,- €/m² v prospech Villa Vino Rača, a.s., Pri vinohradoch 2, 831 06 Bratislava, IČO: 00 190 268, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu vysporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom s nasledovnými podmienkami:

- kúpna zmluva bude podpísaná do 30.04.2018
- kúpna cena bude uhradená do 30 dní od podpisu zmluvy

V prípade, že kúpna zmluva nebude podpísaná do 30.04.2018, toto uznesenie stratí platnosť.

3. Dôvodová správa

PREDMET:

Prevod pozemkov registra „C“ KN parc.č. 724/2 a 4, 728/15, 47, 48, 49 a 50 v k.ú. Rača.

ŽIADATEĽ:

Villa Vino Rača, a.s., Pri vinohradoch 2, 831 06 Bratislava, IČO: 00 190 268 (ďalej ako „žiadateľ“).

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV:

k. ú.	parc. č.	LV č.	druh pozemku	výmera
Rača	724/2	1	zastavaná plocha a nádvorie	21 m ²
Rača	724/4	1	zastavaná plocha a nádvorie	52 m ²
Rača	728/15	5647	ostatná plocha	7 m ²
Rača	728/47	5647	zastavaná plocha a nádvorie	77 m ²
Rača	728/49	5647	zastavaná plocha a nádvorie	602 m ²
Rača	728/50	5647	zastavaná plocha a nádvorie	114 m ²
Rača	728/48	5647	zastavaná plocha a nádvorie	522 m ²

ÚČEL PREDAJA:

Vysporiadanie majetkových vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve žiadateľa a pričlenenie pozemkov k pozemkom vo vlastníctve žiadateľa.

CENA ZA PREDAJ:

210,- €/m²

ÚZEMNOPLÁNOVACIA INFORMÁCIA:

Parcela/územie: 724/2, 724/4, 728/15, 728/47, 728/48, 728/49, 728/50

Katastrálne územie: Rača

Lokalita: Detvianska ul. – ul. Pri vinohradoch

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, schváleného 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 (v ďalšom texte len „územný plán mesta“) sú pozemky parc. č. 724/2, 724/4, 728/15, 728/47, 728/48, 728/49 a 728/50 určené pre funkčné využitie **občianska vybavenosť lokálneho významu** (č. funkcie 202) – stabilizované územie.

Regulácia funkčného využitia plôch občianskej vybavenosti -

- číslo funkcie 202 - **občianska vybavenosť lokálneho významu:**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch prevládajúce:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia školstva
- zariadenia kultúry
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia cirkví
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia

prípustné – v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- bývanie v rodinných domoch
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia

Územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 724/2, 724/4, 728/15, 728/47, 728/48, 728/49 a 728/50 je **stabilizovaným územím**. Podľa záväznej časti územného plánu mesta je merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. *Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.*

Vo vonkajšom meste sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania na zvýšenie kvality prostredia.

Predmetná územnoplánovacia informácia:

- platí jeden rok odo dňa jej vydania
- platí do schválenia nových zmien a doplnkov územného plánu mesta
- nerieši majetkovo-právne vzťahy

SKUTKOVÝ STAV:

Dňa 08.03.2017 bolo na Mestskú časť Bratislava-Rača doručené odstúpenie žiadosti Villa Vino Rača, a.s., Pri vinohradoch 2, 831 06 Bratislava, IČO: 00 190 268, z hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 03.03.2017 o odkúpenie pozemkov parc.č. 724/1 a 2, 728/15, 47, 48, 49 a 50 z dôvodu vysporiadania vlastníckych vzťahov.

Materiál bol prerokovaný na zasadnutí Komisie životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy dňa 26.04.2017 s odporúčacím stanoviskom a Miestnej rady dňa 09.05.2017, ktoré odporučilo návrh na odpredaj miestnemu zastupiteľstvu schváliť. Miestne zastupiteľstvo na zasadnutí dňa 04.07.2017 prerokovalo návrh na odpredaj ako prípad hodný osobitného zreteľa, ale návrh uznesenia nezískal potrebnú trojpätinovú väčšinu hlasov všetkých poslancov a tým nebol schválený.

Predmetné pozemky sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a sú zverené do správy Mestskej časti Bratislava-Rača na základe protokolu č. 64/1991 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov zo dňa 30.09.1991 a sú žiadateľovi prenájaté na základe Zmluvy o nájme pozemkov č.88/2008 zo dňa 30.04.2008 na dobu určitú dvadsať rokov do 30.04.2028.

V žiadosti na odpredaj boli uvedené pozemky o celkovej výmere 1.870 m², na základe odporúčania komisie životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy zo dňa 26.04.2017 boli na základe GP č. 37/2017 zo dňa 12.05.2017, vypracovaného Ing. Ľubomírou Ogurčákovou odčlenené dva pozemky, čím sa celková výmera znížila na 1.395 m². V tabuľke uvádzame prehľad a umiestnenie jednotlivých pozemkov:

parc.č.	výmera v m ²	druh pozemku	umiestnenie	LV
724/2	21	zastavaná plocha a nádvorie	pod chodníkmi a parkovacími plochami, zeleň	1
724/4	52	zastavaná plocha a nádvorie	zeleň pred administratívnou budovou	1
728/15	7	ostatná plocha	Pod stavbou vo vlastníctve VVR-plot	5647
728/47	77	zastavaná plocha a nádvorie	pod stavbou vo vlastníctve VVR-administratívna budova	5647
728/48	522	zastavaná plocha a nádvorie	dvor, príjazdová cesta	5647
728/49	602	zastavaná plocha a nádvorie	pod stavbou vo vlastníctve VVR-družstevný dom	5647

728/50	114	zastavaná plocha a nádvorie	pod stavbou vo vlastníctve VVR- zelená terasa – súčasť družstevného domu + prístupová cesta do dvora	5647
--------	-----	-----------------------------	--	------

Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy na uvedenom zasadnutí odporučila starostovi Mestskej časti p. Pilinskému rokovať s Okresným úradom Bratislava ako správcu pozemku vo vlastníctve SR parc.č. 728/1 o možnosti jeho odkúpenia do vlastníctva MČ Rača. **Listom č.j. 12285/48/2017/SMI-SIS zo dňa 10.07.2017 sme požiadali OÚ BA o odkúpenie predmetného pozemku.** Dňa 23.08.2017 bolo na miestny úrad doručené vyjadrenie sa k našej žiadosti a nakoľko o odkúpenie požiadalo aj Villa Vino Rača a.s., navrhol OÚ BA stretnutie na pozemku v termíne 12.09.2017.

Po stretnutí na pozemku bolo MČ dňa 29.09.2017 doručené vyjadrenie Okresného úradu Bratislava, v ktorom sa uvádza, že **MČ nespĺňa podmienky** stanovené zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov na priamy prevod predmetného pozemku. V zmysle § 8e tohto zákona Správca nie je povinný vykonať osobitné ponukové konanie alebo elektronickú aukciu pri prevode

a) nehnuteľného majetku štátu uvedeného v § 8 ods. 4

Podľa § 8 ods. 4 ide o „pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve kupujúceho vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s touto stavbou“. Nakoľko predmetný pozemok v areáli Villa Vino Rača a.s. využíva výlučne spoločnosť Villa Vino Rača a.s. vrátane budovy a pozemku vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava-Rača z titulu nájomnej zmluvy, spĺňa podmienky na pristúpenie k priamemu predaju v zmysle § 8e písm. a) v nadväznosti na § 8 ods. 4 písm. a) zákona o správe majetku štátu.

Následne bolo dňa **25.10.2017** doručené na Okresný úrad Bratislava, majetkovoprávny odbor **Stanovisko Mestskej časti Bratislava-Rača** k prevodu majetku štátu – pozemku parc. č. 728/1 spoločnosti Villa Vino Rača, a.s., v ktorom MČ vyjadrila nesúhlas s priamym predajom pozemku s odôvodnením, že cez uvedený pozemok je zabezpečený prístup k príľahlej nehnuteľnosti – stavbe – budove bývalého kina, ktorú má MČ v správe ako majetok obce. Zachovanie voľného prístupu k budove je vo verejnom záujme, pretože každá nájomná zmluva je otvorená v otázke jej ukončenia a MČ v dlhodobom zámere v budúcnosti plánuje použiť budovu na účely verejnoprospešné a že po skončení nájomnej zmluvy s nájomcom mieni MČ vrátiť budovu na užívanie v pôvodnom rozsahu, teda ako kultúrnu ustanovizeň.

Z uvedených dôvodov sme ako MČ presvedčení, že prevod pozemku registra „C“ KN parc. č. 728/1 sa má uskutočniť v súlade so zákonom 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, „§ 8e Správca nie je povinný vykonať osobitné ponukové konanie alebo elektronickú aukciu pri prevode - písm. d) nehnuteľného majetku štátu do vlastníctva obce, mestskej časti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti mesta Košice (ďalej len „obec“) alebo vyššieho územného celku za podmienky, že obec alebo vyšší územný celok alebo nimi zriadená rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia bude tento nehnuteľný majetok vo svojom mene užívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb (§ 2 ods. 2 a 3 zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby) alebo na výstavbu verejnoprospešných stavieb (§

108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov).“

Na pozemky bol vyhotovený znalecký posudok č. 68/2017 zo dňa 10.04.2017 vypracovaný Ing. Mgr. Janou Pecníkovou, ktorým bola stanovená cena na 207,04 €/m².

Výnos z predaja bude rozdelený v pomere 60% pre MČ Rača ako správcu pozemkov a 40% pre HM SR ako vlastníka.

K prevodu pozemkov bol udelený predchádzajúci súhlas primátora Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 06.09.2017 s platnosťou 12 mesiacov.

V prípade schválenia odpredaja za cenu stanovenú znaleckým posudkom by bol výnos pre MČ Rača z predaja pozemkov parc. č. 728/15, 728/47, 728/49, 728/50 vo výške 100.800 € a z predaja pozemku parc.č. 724/2,4 a 728/48 74.970 €.

5. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

Návrh na prevod pozemkov parc.č. 724/2 a 4, 728/15, 47, 48, 49 a 50 v k.ú. Rača na ulici Pri vinohradoch, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy	Komisia neodporúča MZ MČ Bratislava-Rača: odpredať pozemky registra „C“ KN parc.č. 724/2 a 4, 728/15, 47, 48, 49 a 50 v k.ú. Rača o celkovej výmere 1.395 m ² za cenu 210,- €/m ² v prospech Villa Vino Rača, a.s., Pri vinohradoch 2, 831 06 Bratislava, IČO: 00 190 268, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu vysporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom.	N	Návrh uznesenia je pripravený alternatívne.
Komisia finančná a majetková	Komisia finančná a majetková berie na vedomie aktuálnu informáciu o rokovaniach s Okresným úradom k tejto veci.		
Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva			
Komisia sociálna a bytová			