**Bod č.**

**Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva

Bratislavského samosprávneho kraja

dňa 31. marca 2017

**Informácia**

**o predaji pozemkov parc. č. 11962/2, parc. č. 11962/3 a parc. č 11962/6**

**v k. ú. Nové Mesto**

Materiál predkladá: Materiál obsahuje:

MUDr. Valerián Potičný, MPH 1. Návrh uznesenia

riaditeľ 2. Dôvodová správa

Úradu Bratislavského samosprávneho kraja 3. Prílohy

Zodpovedný:

PaedDr. Barbora Oráčová, PhD.

riaditeľka kancelárie predsedu

Ing. Roman Csabay

riaditeľ odboru ŠMaŠ

JUDr. Matúš Šaray

vedúci právneho oddelenia

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray, vedúci právneho oddelenia

JUDr. Věra Homolová, referent právneho oddelenia

Mgr. Gabriela Korčáková, referent právneho oddelenia

Mgr. Tibor Varga, referent oddelenia školstva

Bratislava

marec 2017

N á v r h u z n e s e n i a

**UZNESENIE č. ......... / 2017**

zo dňa 31.03.2017

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

1. **b e r i e n a  v e d o m i e**
2. informáciu o predaji pozemku parc. č. 11962/3 nachádzajúceho sa v k. ú. Nové Mesto v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto spoločnosti H-COMPACT s.r.o. v roku 2005
3. informáciu o predaji pozemkov parc. č. 11962/2 a 11962/6 nachádzajúcich sa v k. ú. Nové Mesto v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto spoločnosti GTC Real Estate Park s.r.o. v roku 2008
4. **u k l a d á**

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja poskytnúť súčinnosť starostovi Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto pri prijímaní opatrení, v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vo veci plánovanej výstavby na Račianskom mýte.

T: priebežne

**D ô v o d o v á s p r á v a**

**Informácia k pozemku parc. č. 11962/3**

**nachádzajúcom sa v k. ú. Nové Mesto v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto**

**Geometrickým plánom** Ing. Milana Majerníka č. 2000-6/2004 zo dňa 15.10.2004, úradne overeného dňa 22.11.2004, bola pôvodná parcela vo vlastníctve BSK č. 11962/3 o výmere 5 626 m2 – ostatné plochy rozdelená na parcelu č. 11962/3 o výmere 4 691 m2 – ostatné plochy a parcelu č. 11962/19 o výmere 935 m2 - ostatné plochy.

**Znaleckým posudkom** č. 229/2004 Ing. Juraja Zimana zo dňa 29.12.2004 bola stanovená všeobecná hodnota predávaného pozemku na 14. 200. 000,- Sk.

V danom čase bol pozemok v **správe** Združenej hotelovej akadémie, Mikovíniho 1, Bratislava. Riaditeľ akadémie súhlasil s predajom pozemku v prípade, že časť kúpnej ceny bude použitá na financovanie stavebných projektov súvisiacich s dostavbou a prestavbou objektov tvoriacich areál akadémie. Rada školy pri akadémii taktiež súhlasila s predajom za podmienok, že sa kúpna cena navýši tak, aby sa čo najviac priblížila k trhovej cene pozemkov v centre Bratislavy, že 80% zo získaných finančných prostriedkov bude uvoľnených na investičný rozvoj akadémie a že stavebník na vlastné náklady vybuduje viacúčelové športové ihrisko, čo by čiastočne nahradilo akadémii stratu športového areálu.

Dňa 25.02.2005 záujemca o kúpu pozemku spoločnosť **H-COMPACT s.r.o.** požiadala Mestskú časť Bratislava – Nové Mesto **o vyjadrenie k zámeru** realizovať investičnú výstavbu v danej lokalite, kde predpokladala výstavbu objektu s garážami v dvoch podzemných úrovniach v celej výmere pozemku, obchodných priestorov, bytov, ateliérov, ubytovacích a relaxačných priestorov s tým, že skladba priestorov a ich výmera je navrhnutá tak, aby minimálne 51 % plošnej výmery spĺňalo funkciu občianskej vybavenosti a že pri návrhu umiestnenia objektu akceptuje spoločnosť výstavbu príjazdu k severnej tangente obchvatu Bratislavy. Žiadosť spoločnosť adresovala mestskej časti na základe požiadaviek komisií Zastupiteľstva BSK.

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto vo veci **územno-plánovacej informácie** mestskej časti sa vyjadrila, že predmetný pozemok je súčasťou územia určeného pre občiansku vybavenosť s komunikačným trasovaním vnútorného dopravného okruhu a mimoúrovňového križovania so severnou tangentou, ktorá zasahuje do predmetného pozemku a že v rámci uvedeného funkčného využitia daného územia je možné umiestňovať aj stavby polyfunkčného charakteru, pričom dominantnou funkciou ostáva občianska vybavenosť. Na základe uvedeného mestská časť nemala k zámeru spoločnosti, pri rešpektovaní príslušných právnych noriem a zabezpečení statickej dopravy a za podmienky, že funkcia občianskej vybavenosti bude prevládať v celkovom sumáre podlažných plôch stavby, námietky (žiadosť spoločnosti a územnoplánovacia informácia mestskej časti sú prílohou materiálu).

**Zastupiteľstvo** Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 62/2005 zo dňa 15.06.2005 schválilo predaj pozemku parc. č. 11962/3 – ostatné plochy o výmere 4 691 m2, vytvoreného vyššie uvedeným geometrickým plánom, spoločnosti H-COMPACT s.r.o. so sídlom Sibírska 5, Bratislava za kúpnu cenu 27. 676. 900,- Sk.

Zastupiteľstvo BSK stanovilo tieto podmienky predaja pozemkov:

* kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 30 dní od schválenia uznesenia v zastupiteľstve s tým, že ak v tejto lehote kupujúci nepodpíše kúpnu zmluvu, uznesenie stráca platnosť,
* kupujúci uhradí kúpnu cenu do 60 dní od podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami,
* kupujúci vybuduje viacúčelové športové ihrisko na vlastné náklady podľa dohody s vedením školy pred začatím realizácie stavby.

**Kúpna zmluva** bola uzatvorená dňa 14.07.2005. BSK ako predávajúci v zmluve prehlásil, že predmet kúpy neslúžil na zabezpečovanie výchovno-vzdelávacieho procesu. V ustanoveniach kúpnej zmluvy sa kupujúci zaviazal vybudovať viacúčelové športové ihrisko na vlastné náklady podľa dohody s vedením školy pred začatím realizácie stavby, avšak nesplnenie tohto záväzku kupujúceho nie je v zmluve postihnuté žiadnymi sankciami a ani nebol záväzok dohodnutý vo forme vecného bremena či inej nehnuteľnosť zaťažujúcej skutočnosti.

**Informácia k pozemkom parc. č. 11962/2 a parcelné č. 11962/6**

**nachádzajúcim sa v k. ú. Nové Mesto v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto**

**Geometrickým plánom** Petra Halupku č. 14/2007 zo dňa 27.08.2007, úradne overeného dňa 01.10.2007, bola pôvodná parcela vo vlastníctve BSK č. 11962/2 o výmere 864 m2 – ostatné plochy rozdelená na parcelu č. 11962/2 o výmere 729 m2 – ostatné plochy a parcelu č. 11962/24 o výmere 135 m2 – ostatné plochy.

**Znaleckým posudkom** č. 96/2007 Ing. Zoltána Rajciho zo dňa 10.12.2007 bola stanovená všeobecná hodnota predávaných pozemkov na 4. 300. 000,- Sk.

V danom čase boli pozemky v **správe** Združenej hotelovej akadémie, Mikovíniho 1, Bratislava. Riaditeľ akadémie voči predaju pozemku parc. č. 11962/2 nemal námietky; so stanoviskom k predaju parcely č. 11962/6 Úrad BSK nedisponuje. Rada školy pri akadémii s predajom parcely č. 11962/2 nesúhlasila a k predaju parcely č. 11962/6, na ktorej bola situovaná trafostanica, sa nevyjadrila, nakoľko mala za to, že táto nie je vo vlastníctve BSK. Stanoviská riaditeľ akadémie ako aj rada školy vydali v čase pred vyhotovením geometrického plánu.

V **stanovisku k odpredaju pozemkov Mestská časť Bratislava – Nové Mesto** listom zo dňa 12.07.2007 uvádza, že na pozemku parc. č. 11962/6 je umiestnená elektrická transformačná stanica a časť pozemku parc. č. 11962/2 je v zmysle schváleného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy dotknutá navrhnutou komunikáciou tzv. Severná tangenta. Súčasne mestská časť uviedla, že na pozemku parc. č. 11962/2 je zeleň, ktorá bola zámerne vysadená ako ukončujúci prírodný prvok parku na Račianskom mýte. Vzhľadom k uvedenému mestská časť s predajom pozemkov nesúhlasila. Stanovisko mestskej časti bolo vydané taktiež pred vyhotovením geometrického plánu (stanovisko mestskej časti k odpredaju nehnuteľností a územnoplánovacia informácia mestskej časti k parcele č. 11962/2 sú prílohou materiálu).

**Zastupiteľstvo** Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 51/2008 zo dňa 25.06.2008 schválilo predaj pozemku parc. č. 11962/2 – ostatné plochy o rozlohe 729 m2, vytvoreného vyššie uvedeným geometrickým plánom, a pozemku parc. č. 11962/6 - zastavané plochy o rozlohe 53 m2 spoločnosti GTC Real Estate Park s.r.o. so sídlom Ul. 29 augusta 2, Bratislava za kúpnu cenu 4. 300. 000,- Sk.

Zastupiteľstvo BSK stanovilo tieto podmienky predaja pozemkov:

* kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia v zastupiteľstve s tým, že ak v tejto lehote kupujúci nepodpíše kúpnu zmluvu, uznesenie stráca platnosť,
* kupujúci uhradí kúpnu cenu do 60 dní od podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami.

Kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 03.07.2008. BSK ako predávajúci v zmluve prehlásil, že predmet kúpy neslúžil na zabezpečovanie výchovno - vzdelávacieho procesu, nakoľko sa nachádza pod chodníkom mimo oploteného areálu školy a pod cudzou stavbou.

**Informácia**

**k prísl. ustanoveniam zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov**

Podľa § 12 sa **územný plán zóny** spracúva **pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje obstarať územný plán zóny pre vymedzenú časť obce alebo vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely**. Územný plán zóny ustanovuje aj :

* zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,
* zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov,
* nezastavané pozemky za stavebné pozemky vrátane určenia pozemkov, ktoré podľa územného plánu nemožno trvalo zaradiť medzi stavebné pozemky,
* zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia,
* zásady a regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
* umiestnenie zelene, významných krajinných prvkov a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch,
* pozemky pre verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.

Podľa § 23 je obec povinná návrh územného plánu zóny prerokovať s vlastníkmi pozemkov, na ktoré sa navrhujú zastavovacie podmienky, regulatívy neprípustného funkčného využívania pozemkov alebo stavebná uzávera, a s vlastníkmi stavieb verejného dopravného a technického vybavenia riešeného územia.

Podľa § 32 možno umiestňovať stavby, **meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území len na základe územného rozhodnutia**, ktorým je

* rozhodnutie o umiestnenie stavby,
* rozhodnutie o využití územia,
* rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme,
* rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Územné rozhodnutie sa nevyžaduje na umiestnenie strategického parku a na prípravu územia na realizáciu strategického parku, na ktoré bolo vydané osvedčenie o významnej investícii podľa osobitného predpisu, ak priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, ktoré nie je v rozpore s ich umiestnením, vyplýva z územného plánu obce alebo z územného plánu zóny.

Podľa § 39d sa **rozhodnutím o stavebnej uzávere** **vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť**, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu;

* stavebnú uzáveru možno určiť iba na nevyhnutne potrebný čas, najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere
* rozhodnutím o stavebnej uzávere nemožno zakázať ani obmedziť vykonávanie udržiavacích prác
* ak pominuli dôvody, pre ktoré bolo vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere, alebo to isté územie rieši schválený územný plán zóny, stavebný úrad zruší rozhodnutie aj bez návrhu.

Podľa § 34 je **účastníkom územného konania** navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie, a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu. **V územnom konaní o stavebnej uzávere** sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. Účastníkmi územného konania nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov.

Podľa § 40 **čas platnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere** **určí stavebný úrad**. Ak sa platnosť rozhodnutia nemôže vopred časove obmedziť, rozhodne stavebný úrad o skončení jeho platnosti, ak zanikne účel, na ktorý bolo rozhodnutie vydané. Čas platnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere však ani po predĺžení nesmie presiahnuť päť rokov odo dňa, keď územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Čas platnosti územného rozhodnutia nemožno predĺžiť, ak bol na to isté územie schválený územný plán zóny, ktorý rieši predmet územného rozhodnutia.

Podľa § 41 môže stavebný úrad **z rozhodnutia o stavebnej uzávere** **v odôvodnených prípadoch a po dohode s dotknutými orgánmi** povoliť **výnimku** so stavebného zákazu alebo z obmedzenia niektorých činností v území.