Zn.: OVS-4357/2024/34518/KON

Bod č. 14.4

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Stupave
dňa 12.12.2024

Návrh

prevod pozemku reg. „C“ KN parc.č. 820/11, k. ú. Stupava, žiadateľom p. Lukášovi Mikulášekovi s manželkou, ako prípad hodný osobitného zreteľa

---

Predkladateľ:
Ing. Mgr. Zuzana Baligová, v.r.
prednosta

Zodpovedný:
JUDr. Ľubica Hofmannová, LL.M.,MPA, DBA, v.r.
vedúca oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho

Spracovateľ:
JUDr. Jana Sivuľková, LL.M., v.r.
právnik oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť Lukáš Mikulášek s manželkou, zastúpení Halnas s.r.o.
4. Znalecký posudok č. 258/2024 zo dňa 14.10.2024
5. Snímku z katastrálnej mapy
6. Listy vlastníctva
7. Fotodokumentáciu

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

Alternatíva 1 (v zmysle Znaleckého posudku č. 258/2024 zo dňa 14.10.2024)

A. vyhlasuje

trvalú prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Stupava, a to pozemku reg. „C“ KN parc.č. 820/11 o celkovej výmere 11 m^2, druh pozemku: záhrada, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, v prospech vlastníka mesto Stupava, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

B. schvaľuje

spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta Stupava, a to pozemku reg. „C“ KN parc. č. 820/11 o výmere 11 m^2, druh pozemku: záhrada, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, v prospech vlastníka mesto Stupava, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku,

z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.) a § 21 ods. 1 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava.

C. schvaľuje

odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku mesta Stupava, a to pozemku reg. „C“ KN parc. č. 820/11 o výmere 11 m^2, druh pozemku: záhrada, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, v prospech vlastníka mesto Stupava, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku,

žiadateľom Lukášovi Mikuláškovi a Viktórii Mikulášek, ako kupujúcim, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov,

za kúpnu cenu vo výške 32,81 EUR/m^2 **t.j. celkom 360,91 EUR za celý predmet prevodu,** v zmysle znaleckého posudku č. 258/2024, zo dňa 14.10.2024, vypracovaným Ing. Matúšom Hrušovským, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvia odhadu hodnoty nehnuteľností,

z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.).

Dôvod hodný osobitného zreteľa je daný podľa § 30 ods. 4 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava, t.j. ide o prevod nehnuteľnosti s malou výmerou do 50 m^2.

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

Alternatíva 2 (v zmysle odporúčania Komisie majetkovej a legislatívno-právnej)

A. vyhlasuje

trvalú prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Stupava, a to pozemku reg. „C“ KN parc.č. 820/11 o celkovej výmere 11 m^2, druh pozemku: záhrada, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, v prospech vlastníka mesto Stupava, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

B. schvaľuje

spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta Stupava, a to pozemku reg. „C“ KN parc. č. 820/11 o výmere 11 m^2, druh pozemku: záhrada, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, v prospech vlastníka mesto Stupava, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku,

z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.) a § 21 ods. 1 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava.

C. schvaľuje

odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku mesta Stupava, a to pozemku reg. „C“ KN parc. č. 820/11 o výmere 11 m^2, druh pozemku: záhrada, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 2783 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, v prospech vlastníka mesto Stupava, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku,

žiadateľom Lukášovi Mikuláškovi a Viktórii Mikulášek, ako kupujúcim, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov,

za kúpnu cenu vo výške 250,00 EUR/m^2 **t.j. celkom 2.750,00 EUR za celý predmet prevodu,**

z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.).

Dôvod hodný osobitného zreteľa je daný podľa § 30 ods. 4 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava, t.j. ide o prevod nehnuteľnosti s malou výmerou do 50 m^2.

S podmienkami:

1. Kúpna zmluva musí byť zo strany kupujúcich podpísaná do 180 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve v Stupave s tým, že ak v tejto lehote kupujúci zmluvu nepodpíšu, uznesenie stráca platnosť.
2. Kupujúci uhradia kúpnu cenu v celosti do 15 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy.
3. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podajú kupujúci po úhrade celej kúpnej ceny.
4. Správne poplatky spojené s katastrálnym konaním znášajú kupujúci v celom rozsahu.

Dôvodová správa

PREDMET:
Odplatný prevod vlastníckeho práva k pozemku v k.ú. Stupava formou kúpnej zmluvy, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

ŽIADATEĽ:
Lukáš Mikulášek s manželkou, v zastúpení Halnas s.r.o., Exnárova 3129/17, 821 03 Bratislava, IČO: 50 370 758.

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Parcelné č.	druh pozemku	celková výmera	predmet prevodu
C-KN 820/11	záhrada	11 m^2	11 m^2

- vo vlastníctve mesta Stupava,
- zapísaný na LV č. 2783 k.ú. Stupava

SKUTKOVÝ STAV:
Predmet žiadosti:
Žiadosť o odkúpenie mestského pozemku v k.ú. Stupava vo vlastníctve mesta Stupava.

Dôvod a účel žiadosti
Dňa 18.10.2024 žiadatelia mesto Stupava, ako vlastníka dotknutého pozemku, požiadali v zastúpení Halnas s.r.o., Exnárova 3129/17, 821 03 Bratislava, IČO: 50 370 758, o odkúpenie pozemku reg. „C“ KN, parc. č.820 /11, v celkovej výmere 11 m^2, druh pozemku: záhrada, evidovaný Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom na LV č. 2783 pre k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky.
Odkúpenie žiadajú z dôvodu zabezpečenia prístupu na susedný pozemok reg. „C“ KN, parc. č. 820/6, ktorý je predmetným mestským pozemkom nepravidelného tvaru oddelený od pozemku v spoluvlastníckom podiele žiadateľov.
Dôvodom odkúpenia je aj skutočnosť preukázania vlastníckeho vzťahu v zmysle stavebného zákona pri uložení prípojok inžinierskych sietí, pri riešení vjazdu na pozemok a pod.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku:
Všeobecná hodnota novovytvoreného pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 258/2024 zo dňa 14.10.2024, vypracovaným Ing. Matúšom Hrušovským, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvia odhadu hodnoty nehnuteľností, vo výške 32,81 EUR/m^2 t.j. za 11 m^2 x 32,81 EUR/m^2, t.j. celkom 360,91 EUR, za celý predmet prevodu.

KÚPNA CENA:
Kúpna cena sa navrhuje vo výške všeobecnej hodnoty pozemku, t.j. 32,81 EUR/m^2, t.j. celkom zaokrúhlene 360,91 EUR za celý predmet prevodu.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa
Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v majetkovoprávnom usporiadaní vlastníckych a užívacích vzťahov k pozemku vo vlastníctve mesta Stupava.

Zámer previesť nehnuteľný majetok mesta spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. bol zverejnený dňa 26.11.2024 na úradnej tabuli mesta Stupava, na jeho webovom sídle a na facebookovej stránke mesta.

Navrhované riešenie oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho:
Odporúčame MsZ schváliť materiál v predloženom znení.

Prevod časti pozemku konkrétnemu záujemcovi, t.j. za vylúčenia súťažného prostredia, je podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v tomto prípade možný iba z dôvodu hodného osobitného zreteľa majetku. Pri tomto spôsobe prevodu majetku musí mať mesto zistenú všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nemôže byť starí ako deväť mesiacov. Konečnú cenu, za ktorú mesto pozemok prípadne prevedie kupujúcemu, však určí až mestské zastupiteľstvo v Stupave.
Žiadatelia si dali vypracovať znalecký posudok, a preto je navrhnutá kúpa za cenu vo výške všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle Znaleckého posudku č. 258/2024 zo dňa 14.10.2024, vypracovaným Ing. Matúšom Hrušovským, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvia odhadu hodnoty nehnuteľností, vo výške 32,81 EUR/m^2 t.j. za 11 m^2 x 32,81 EUR/m^2, t.j. celkom zaokrúhlene 360,00 EUR za celý predmet prevodu.

Konštatujeme teda splnenie všetkých zákonných podmienok určených zákonom pre prevod majetku mesta týmto spôsobom. Zároveň takýto spôsob naloženia s majetkom mesta spĺňa kritéria hospodárnosti (iný spôsob naloženia s predmetnými pozemkami nie je možný a nie je v záujme mesta), efektívnosti (maximalizácia výnosov z tohto majetku vzhľadom k obmedzenej možnosti jeho využitia na iný účel), účinnosti a účelnosti nakladania s týmto majetkom.

ÚPI:
Oddelenie územného rozvoja a životného prostredia – V zmysle Územného plánu sídelného útvaru Stupava, ktorý bol prijatý na rokovaní mestského zastupiteľstva dňa 20.4.2006 v znení neskorších zmien a doplnkov, je predmetná parcela súčasťou funkčnej plochy:
Parc. reg. C-KN 820/11 k. ú. Stupava

F24 - Dopravné komunikácie, zariadenia a plochy Rýchlostné, vybrané zberné a obslužné komunikačné trasy automobilovej dopravy a dopravné plochy. Plochy autobusovej a železničnej stanice.

STANOVISKO:
Ekonomické oddelenie - neeviduje nedoplatky voči žiadateľom.

Materiál nebol predložený na prerokovanie do inej komisie.

KOMISIA MAJETKOVÁ A LEGISLATÍVNO-PRÁVNA:
Materiál bol predložený dňa 26.11.2024 na rokovanie Komisie majetkovej a legislatívno-právnej, ktorá Uznesením 220.20241126.KMaLP *odporúča* MsZ schváliť prevod pozemku reg. „C“ KN parc.č. 820/11 k.ú. Stupava, žiadateľom p. Lukášovi Mikulášekovi s manželkou, ako prípad hodný osobitného zreteľa, za odporúčanú cenu 250.00 Eur/m^2.

STANOVISKO MESTSKEJ RADY:
Mestská rada v Stupave dňa 02.12.2024 po prerokovaní materiálu *odporúča* MsZ schváliť materiál ako Alternatívu 2, za odporúčanú cenu 250,00 Eur/m^2.