

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Stupave
dňa 25.04.2024

Návrh

**bezodplatné nadobudnutie vlastníckeho práva k pozemku reg. „C“ KN parc.č.
848/6 k.ú. Stupava a k stavebným objektom na ulici Na Vrchnú horu do
majetku mesta Stupava od spoločnosti LM properties s.r.o.**

Predkladateľ:

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

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

JUDr. Jana Sivul'ková, v.r.
právnik oddelenia majetkovo-právneho
a legislatívneho

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť o prevod pozemku
4. Žiadosť o prevod stavebných objektov
5. Výpis z obchodného registra
6. Stavebné povolenie – 3x
7. Kolaudačné rozhodnutia – 2x
8. Situáciu stavebných objektov,
porealiz. geod. zameranie stavieb
9. Technickú správu z monitorovania
splaškovej kanalizácie
10. Nájomnú zmluvu s C.E.E.C.; s.r.o.
11. Zmluvu o postúpení práv
a povinností zo stav. povolenia
12. Snímky z katastrálnej mapy, LV
13. Stanovisko VPS Stupava
14. Fotodokumentáciu

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

A. schvaľuje

bezodplatné nadobudnutie vlastníckeho práva mestom k pozemku reg. „C“ KN parc.č. 848/6 o výmere 874 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, evidovanom Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, na LV č. 8001 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, na ktorom sú vybudované stavebné objekty – splašková kanalizácia, verejné osvetlenie a komunikácia pre stavbu „Technická infraštruktúra pre rodinné domy na parc.č. 848/5, 848/6 k.ú. Stupava“, formou darovacej zmluvy,

od vlastníka – spoločnosti LM properties s.r.o., IČO: 35 732 822, so sídlom Nevädzová 6, 821 01 Bratislava, ako darcu.

Pozemok mesto prevezme s ťarchou v podobe vecného bremena v prospech Západoslovenskej distribučnej, a.s. (plomba vyznačená na základe V-1089/2024).

S podmienkami:

- 1) Darovacia zmluva bude zo strany darcu podpísaná do 180 dní odo dňa schválenia uznesenia v mestskom zastupiteľstve s tým, že ak v tejto lehote darca darovaciu zmluvu nepodpíše, uznesenie v tejto časti stráca platnosť.
- 2) Darovacia zmluva bude zo strany mesta podpísaná až po výmaze záložného práva viaznutého na pozemku v prospech Apollis residence, s.r.o. podľa zmluvy č. V-2276/2022, ako aj prípadných ďalších záložných práv.
- 3) Správne poplatky spojené s katastrálnym konaním znáša darca.
- 4) Návrh na vklad podá obdarovaný po úhrade správneho poplatku.

B. schvaľuje

bezodplatné nadobudnutie vlastníckeho práva mestom k stavebným objektom v rámci stavby „Technická infraštruktúra pre rodinné domy na parc.č. 848/5, 848/6 k.ú. Stupava“ formou darovacej zmluvy, a to:

1. **SO 201 – Rozvod splaškovej kanalizácie** na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 848/5, 848/6 a pozemku reg. „E“ KN parc. č. 896 k.ú. Stupava, v dĺžke 190 m so šiestimi kanalizačnými šachtami, na základe Rozhodnutia Okresného úradu Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, o povolení na vybudovanie vodnej stavby č.j.: OU-MA-OSZP-2018/004578/117 zo dňa 23.07.2018, právoplatného dňa 06.09.2018, v znení Rozhodnutia č.j.:SÚ:OU-MA-OSZP-2021/007184/126 zo dňa 08.03.2021, právoplatného dňa 16.4.2021 a Rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred dokončením č.j.:OU-MA-OSZP-2021/007004/134 zo dňa 22.3.2021, právoplatného dňa 02.08.2021, vo všeobecnej hodnote 62.610,45 Eur
2. **SO 302 - Rozvod verejného osvetlenia** – vybudovaný na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 848/20, parc. č. 848/49 a parc.č. 848/6 k.ú. Stupava s desiatimi lampami (stožiarimi) verejného osvetlenia, na základe stavebného povolenia mesta Stupava,

stavebný úrad, č.j.: SÚ-505/1993/2/2018/Po zo dňa 26.11.2018, právoplatným dňa 02.01.2019, ktorého užívanie bolo povolené kolaudačným rozhodnutím mesta Stupava, stavebný úrad, č.j.: SU-35460/2407/2023-KALB zo dňa 01.12.2023, právoplatným dňa 05.01.2024, vo všeobecnej hodnote 82.468,42 Eur

3. **SO 501 – Vonkajšie komunikácie a spevnené plochy** – na pozemkoch reg. „C“ KN parc.č. 848/5, 848/6, 848/20 a pozemku reg. „E“ KN parc.č. 896, k.ú. Stupava - slepá dvojpruhová obojsmerná komunikácia s obratiskom s pravostranným chodníkom, na základe rozhodnutia mesta Stupava, špeciálny stavebný úrad, o povolení stavby č.j.: ŠSÚ-1209/1994/2/2018-19/Šm-Kh zo dňa 22.05.2019, právoplatného dňa 3.7.2019, ktorých užívanie bolo povolené rozhodnutím mesta Stupava, špeciálny stavebný úrad, č.j.: SU-235/2024/6705/HER zo dňa 26.03.2024, vo všeobecnej hodnote 106.306,75 Eur

od spoločnosti LM properties s.r.o., IČO: 35 732822, so sídlom Nevädzova 6, 821 01 Bratislava ako darcu.

S podmienkami:

1. Darovacia zmluva na splaškovú kanalizáciu bude darcom podpísaná do 180 dní odo dňa schválenia uznesenia s tým, že ak zmluva nebude darcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Stavebné objekty - verejné osvetlenie a komunikácie – je možné do majetku mesta prevziať iba bez väd a nedorobkov na základe súhlasného stanoviska VPS, p.o. a správcu komunikácií, po nadobudnutí právoplatného povolenia vkladu vlastníckeho práva k pozemku reg. „C“ KN parc.č. 848/6 v k.ú. Stupava v prospech mesta Stupava a po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia č.j. SU-235/2024/6705/HER zo dňa 26.03.2024. Uznesenie stratí platnosť, ak darovacia zmluva na komunikácie a verejné osvetlenie nebude podpísaná darcom do 180 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia.
3. Darca sa zaväzuje zrealizovať kolaudačné konanie a zabezpečiť vydanie kolaudačného rozhodnutia (právoplatného) na vodnú stavbu splaškovej kanalizácie v prospech obdarovaného bezodkladne, najneskôr do 12 mesiacov odo dňa účinnosti zmluvy. Ak v uvedenej lehote predávajúci nepredloží nadobúdateľovi právoplatné kolaudačné rozhodnutie na predmet darovania, má obdarovaný právo od zmluvy odstúpiť v tejto časti.

Dôvodová správa

PREDMET:

Bezodplatné nadobudnutie vlastníckeho práva k pozemku v k.ú. Stupava a stavebným objektom – splaškovej kanalizácie, verejného osvetlenia a komunikácie – na tomto pozemku vybudovaných.

ŽIADATEĽ:

LM properties, s.r.o., IČO: 35 732 822, so sídlom Nevädzová 6, 821 01 Bratislava.

SKUTKOVÝ STAV:

Predmet žiadosti:

Odovzdanie pozemku a stavebných objektov – splaškovej kanalizácie, verejného osvetlenia a komunikácie na ulici Na Vrchnú horu vybudovaných v rámci stavby „Technická infraštruktúra pre rodinné domy na pozemkoch 848/5,848/6 Stupava“ do majetku mesta.

Dôvod a účel žiadosti:

Dňa 15.11.2023 požiadal žiadateľ o prevzatie stavebných objektov – komunikácie, verejného osvetlenia a splaškovej kanalizácie do majetku mesta.

Navrhované riešenie oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho:

Odporúča MsZ schváliť materiál v predloženom znení za splnenia podmienok uvedených v návrhu uznesenia. Objekty by sa prevzali až po odstránení nedostatkov na základe kladného stanoviska VPS, p.o.

Mesto malo so spoločnosťou C.E.E.C., s.r.o. so sídlom Röntgenova 26, Bratislava uzavretú Nájomnú zmluvu zo dňa 29.1.2018, predmetom ktorej bolo prenechanie časti pozemku reg. „E“ KN parc.č. 896 k.ú. Stupava vo vlastníctve vo výmere 502 m² do dočasného užívania na účel vybudovania stavby „Technická infraštruktúra pre rodinné domy na parcelách 848/5, 848/6 Stupava“ podľa Rozhodnutia o umiestnení stavby č.j.: SÚ-6939/941/2017/Po zo dňa 4.12.2017, právoplatného 05.01.2018. Zmluvou sa nájomca zároveň zaviazal vybudované stavebné objekty previesť do vlastníctva prenajímateľa (mesta) najneskôr do 3 rokov od uzatvorenia tejto zmluvy. Nájomná zmluva bola uzavretá do dobu troch rokov odo dňa účinnosti zmluvy.

Zmluvou o postúpení práv a povinností stavebníka zo stavebného povolenia a iných práv v súvislosti so stavebným povolením zo dňa 08.03.2022 postúpila spoločnosť C.E.E.C., s.r.o. na spoločnosť LM properties, s.r.o. všetky práva a povinnosti z Rozhodnutia o umiestnení stavby a zo stavebných povolení vydaných pre jednotlivé stavebné objekty. K postúpeniu práv a povinností z Nájomnej zmluvy uzavretej s mestom však nedošlo.

Na stavebné objekty Vonkajšie komunikácie a spevnené plochy a Rozvod verejného osvetlenia boli vydané kolaudačné rozhodnutia príslušným stavebným úradom.

V dôsledku zmeny zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 01.01.2022 môže byť vlastníkom verejnej kanalizácie z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejnej kanalizácie zabezpečuje osoba, ktorá nie je subjektom verejného práva, podmienkou pre vydanie kolaudačného rozhodnutia je zmluva o prevode vlastníctva verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva.

V zmysle stanoviska spoločnosti Vodárne a kanalizácie Stupava, s.r.o. je kanalizácia vo výbornom stave a voči jej prevzatíu do majetku mesta nemá výhrady.

Všeobecná hodnota stavebných objektov bola určená Znaleckým posudkom č. 26/2024 vypracovaným Ing. arch. Alicou Tichou, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad nehnuteľností, pozemné stavby.

Stavebné objekty, ktoré sa majú prevziať do majetku mesta sú postavené čiastočne na pozemku mesta a čiastočne na pozemkoch žiadateľa. Vzhľadom k tomu, že žiadateľ je výlučným vlastníkom iba pozemku reg. „C“ KN parc.č. 848/6, iba tento pozemok je predmetom bezodplatného prevodu. Pozemok je momentálne zaťažený záložným právom v prospech tretej osoby, tento navrhujeme prevziať až po výmaze záložného práva z katastra nehnuteľností. Dňa 15.04.2024 bolo na Okresnom úrade Malacky podané vyhlásenie záložného veriteľa o vzdaní sa záložného práva k tomuto pozemku.

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. E-KN č. 896 k. ú. Stupava – F24

Parc. reg. C-KN č. 848/6 k.ú. Stupava – F24+F1-B-37

F1 - Málopodlažná bytová zástavba

Hlavné funkčné využitie:

Ucelená časť územia, zastavaná prevažne bytovou zástavbou charakteru rodinných domov. Súčasťou môžu byť i viacbytové objekty do štyroch nadzemných podlaží v rozptyle a v obmedzenom rozsahu. Podlažnosť pre jednotlivé funkčné plochy sa udáva v regulačných listoch. Formy málopodlažnej bytovej zástavby preferovať v nových rozvojových územiach, v stabilizovaných územiach so založenou zástavbou rodinných domov sa formy bytovej málopodlažnej zástavby nepripúšťajú.

Ak nie je v konkrétnom Regulačnom liste určené inak, minimálna výmera pozemku pre samostatne stojaci rodinný dom s 1 bytovou jednotkou je 450 m², pre samostatne stojaci rodinný dom s 2 bytovými jednotkami je 600 m², pre samostatne stojaci rodinný dom s 3 bytovými jednotkami je 800 m², pre kompaktné formy zástavby 250 m². V stabilizovaných územiach málopodlažnej bytovej zástavby (napr. v prielukách) sa pripúšťajú i menšie výmery pozemkov podľa jestvujúcej parcelácie.

Doplnkové funkčné využitie:

Verejná zeleň, ihriská, verejné priestory, príslušné technické a dopravné vybavenie. V rámci funkčnej plochy je možné ako doplnkovú funkciu umiestňovať aj zariadenia základnej občianskej vybavenosti lokálneho významu a drobné podnikateľské prevádzky, vstavané do objektu bývania, nevýrobného charakteru, nenarúšajúce kvalitu životného a obytného prostredia, ktoré svojím architektonickým a hmotovým riešením a prevádzkou nemenia charakter funkčnej plochy. Umiestnený môže byť i domov dôchodcov s kapacitou do 30 miest.

F24 - Dopravné komunikácie, zariadenia a plochy

Hlavné funkčné využitie:

Rýchlostné, vybrané zberné a obslužné trasy automobilovej dopravy a dopravné plochy. Plochy autobusovej a železničnej stanice.

STANOVISKO:

Ekonomické oddelenie - eviduje nedoplatky voči žiadateľovi, žiadateľ sa zaviazal uhradiť zvyšný nedoplatok do konania MsZ

Materiál nebol predložený na prerokovanie do inej komisie.

KOMISIA MAJETKOVÁ A LEGISLATÍVNO-PRÁVNÁ:

Materiál bol predložený dňa 03.04.2024 na rokovanie Komisie majetkovej a legislatívno-právnej, ktorá Uznesením 046.20240403.KMaLP Komisia materiál *sťahuje z rokovania* s tým, že k materiálu sa vráti na najbližšom rokovaní komisie po predložení stanoviska Verejnoprospešných služieb Stupava, p.o., a prekonzultovania s riaditeľom Vodární a kanalizácii Stupava, s.r.o., k bezodplatnému nadobudnutiu vlastníckeho práva

k pozemku reg. „C“ KN parc.č. 848/6 k.ú. Stupava a k stavebným objektom na ulici Na Vrchnú horu do majetku mesta Stupava od spoločnosti LM properties, s.r.o.

Na odporúčanie Komisie majetkovej a legislatívno-právnej, ktorá zasadala dňa 03.04.2024, bolo zo strany žiadateľa predložené požadované stanovisko, čím sú splnené podmienky pre kvalifikované rozhodnutie MsZ o žiadosti.

VPS, p.o. vo svojom stanovisku zo dňa 21.03.2024 neodporučilo prevziať stavebné objekty komunikácie a verejného osvetlenia z dôvodu zistenia závažných závad. Chodník je v nedokončenom stave, na chodníku je vypadávajúce kamenivo, na viacerých miestach je preliačený a znečistený. Krajnice cestnej komunikácie sú zanesené naplaveninami. Verejné osvetlenie nesvieti v celom rozsahu, predpokladá sa porucha v zemnom vedení. Jedna lampa je vyosená, nestojí kolmo a má odlomené svietidlo.

STANOVISKO MESTSKEJ RADY:

Mestská rada v Stupave dňa 15.04.2024 po prerokovaní materiálu odporúča MsZ schváliť materiál nasledovne:

- **schváliť bod A - bezodplatné nadobudnutie vlastníckeho práva mestom k pozemku reg. „C“ KN parc.č. 848/6 o výmere 874 m²**
- **schváliť bod B 1) - bezodplatné nadobudnutie vlastníckeho práva mestom k stavebnému objektu a to: SO 201 – Rozvod splaškovej kanalizácie.**