

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Stupave
dňa 25.04.2024

Návrh

**prevod časti pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4251/3, parc.č. 4276 a parc.č. 4277/2
k. ú. Stupava, Slovenskej republiky, Železnice Slovenskej republiky, ako prípad
hodný osobitného zreteľa**

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 ŽSR
4. Geometrický plán č. 2014-16/2023 zo
dňa 30.08.2023
5. Znalecký posudok č. 108/2023 zo dňa
03.11.2023
6. Rozhodnutie MČ Bratislava –
Devínska Nová Ves o umiestnení
verejnoprospešnej líniovej stavby zo
dňa 26.01.2022
7. Snímku z katastrálnej mapy
8. Listy vlastníctva
9. Fotodokumentáciu

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

A. vyhlasuje

trvalú prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Stupava, a to pozemkov vytvorených Geometrickým plánom č. 2014-16/2023 na oddelenie pozemkov parc.č. 4251/12,13, 4252/4 a určenie vlastníckych práv k parc.č. 4251/7, 4276/7-11 a 4277/7,8, vyhotoveným dňa 30.08.2023 vyhotoviteľom REMING CONSULT a.s., IČO: 35 729 023, so sídlom Trnavská cesta 27, 821 03 Bratislava, autorizačne overeným dňa 31.08.2023 Ing. Ľubicou Rumánkovou, autorizovaným geodetom a kartografom, a úradne overeným dňa 26.09.2023 Ing. Ľubicou Kožuchovou, Okresný úrad Malacky, katastrálny odbor, pod č. G1-972/2023 (ďalej len „GP č. 2014-16/2023“):

- a) novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4251/7 o výmere 532 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 2 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4251/3 o výmere 3310 m², druh pozemku: orná pôda, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky,
- b) novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4276/8 o výmere 490 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 6 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4276 o výmere 30560 m², druh pozemku: lesný pozemok, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky,
- c) novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4276/10 o výmere 11 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 10 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4277/2 o výmere 406 m², druh pozemku: ostatná plocha, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky,
- d) novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4277/7 o výmere 26 m², druh pozemku: vodná plocha, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 11 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4277/2 o výmere 406 m², druh pozemku: ostatná plocha, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky.

B. schvaľuje

spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta Stupava, a to pozemkov vytvorených Geometrickým plánom č. 2014-16/2023 na oddelenie pozemkov parc.č. 4251/12,13, 4252/4 a určenie vlastníckych práv k parc.č. 4251/7, 4276/7-11 a 4277/7,8, vyhotoveným dňa 30.08.2023 vyhotoviteľom REMING CONSULT a.s., IČO: 35 729 023, so sídlom Trnavská cesta 27, 821 03 Bratislava, autorizačne overeným dňa 31.08.2023 Ing. Ľubicou Rumánkovou, autorizovaným geodetom a kartografom, a úradne overeným dňa 26.09.2023 Ing. Ľubicou Kožuchovou, Okresný úrad Malacky, katastrálny odbor, pod č. G1-972/2023 (ďalej len „GP č. 2014-16/2023“):

- a) novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4251/7 o výmere 532 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 2 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4251/3 o výmere 3310 m², druh pozemku: orná pôda, evidovaného Okresným úradom

Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky,

- b) novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4276/8 o výmere 490 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 6 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4276 o výmere 30560 m², druh pozemku: lesný pozemok, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky,
- c) novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4276/10 o výmere 11 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 10 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4277/2 o výmere 406 m², druh pozemku: ostatná plocha, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky,
- d) novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4277/7 o výmere 26 m², druh pozemku: vodná plocha, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 11 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4277/2 o výmere 406 m², druh pozemku: ostatná plocha, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky,

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 k pozemkom vytvoreným Geometrickým plánom č. 2014-16/2023 na oddelenie pozemkov parc.č. 4251/12,13, 4252/4 a určenie vlastníckych práv k parc.č. 4251/7, 4276/7-11 a 4277/7,8, vyhotoveným dňa 30.08.2023 vyhotoviteľom REMING CONSULT a.s., IČO: 35 729 023, so sídlom Trnavská cesta 27, 821 03 Bratislava, autorizačne overeným dňa 31.08.2023 Ing. Ľubicou Rumánkovou, autorizovaným geodetom a kartografom, a úradne overeným dňa 26.09.2023 Ing. Ľubicou Kožuchovou, Okresný úrad Malacky, katastrálny odbor, pod č. G1-972/2023 (ďalej len „GP č. 2014-16/2023“) formou kúpnej zmluvy, a to:

- a) k novovytvorenému pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4251/7 o výmere 532 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 2 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4251/3 o výmere 3310 m², druh pozemku: orná pôda, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky,
- b) novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4276/8 o výmere 490 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 6 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4276 o výmere 30560 m², druh pozemku: lesný pozemok, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky,
- c) novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4276/10 o výmere 11 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 10 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4277/2 o výmere 406 m², druh pozemku: ostatná plocha, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky,

- d) novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc.č. 4277/7 o výmere 26 m², druh pozemku: vodná plocha, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, vytvoreného GP č. 2014-16/2023 ako diel č. 11 z pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4277/2 o výmere 406 m², druh pozemku: ostatná plocha, evidovaného Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, na LV č. 4551 k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky,

žiadateľovi **Slovenskej republiky, Železnice Slovenskej republiky**, ako kupujúcemu

za kúpnu cenu 44,52 Eur/m², t.j. celkom 47.146,68 Eur

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. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava, t.j. ide o podporu všeobecne akceptovateľného verejnoprospešného účelu spočívajúceho v modernizácii železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR realizovanej kupujúcim vo verejnom záujme.

S podmienkami:

1. Kúpna zmluva musí byť zo strany kupujúceho podpísaná do 180 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve v Stupave s tým, že ak v tejto lehote kupujúci zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť.
2. Kupujúci uhradí kúpnu cenu v celosti do 45 dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy.
3. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá kupujúci po úhrade celej kúpnej ceny. Správne poplatky spojené s katastrálnym konaním znáša kupujúci v celom rozsahu.

Dôvodová správa

PREDMET:

Odplatný prevod vlastníckeho práva k častiam pozemkov reg. „E“ KN parc.č. 4251/3, 4276, 4277/2 v k.ú. Stupava formou kúpnej zmluvy ako prípad hodný osobitného zreteľa v prospech Slovenskej republiky, Železníc Slovenskej republiky.

ŽIADATEĽ:

Slovenská republika, Železnice Slovenskej republiky, zast. REMING CONSULT a.s., Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava IČO:35 729 023.

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Parcelné č.	druh pozemku	celková výmera	predmet nájmu
E-KN 4251/3	orná pôda	3310 m ²	532 m ²
E-KN 4276	lesný pozemok	30560 m ²	490 m ²
E-KN 4277/2	ostatná plocha	406 m ²	11 m ² + 26 m ²
Spolu:			1059 m ²

- vo vlastníctve mesta Stupava,
- zapísaný na LV č. 4551 k.ú. Stupava.

SKUTKOVÝ STAV:

Predmet žiadosti:

Žiadosť SR. ŽSR, zast. REMING CONSULT a.s. o odkúpenie častí pozemkov v k.ú. Stupava vo vlastníctve mesta Stupava, doručená mestu dňa 18.03.2024.

Dôvod a účel žiadosti

Uznesením Vlády Slovenskej republiky č. 166/1993 a následne č. 686/1997 bol schválený dlhodobý program rozvoja železničných ciest. Jednou z priorít programu je modernizácia technickej infraštruktúry železničného koridoru Bratislava – Kúty – štátna hranica SR/ČR s dosiahnutím výsledných parametrov daných medzinárodnými dohodami o európskych magistrálach.

Investor Železnica Slovenskej republiky zabezpečuje prípravu stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR“, ktorá je súčasťou tohto koridoru. Na predmetnú stavbu bolo dňa 26.01.2022 Mestskou časťou Bratislava – Devínska Nová Ves vydané Rozhodnutie o umiestnení verejnoprospešnej líniovej stavby č. 2022-21/1523/ÚR/1/Tč ktoré dňa 21.03.2022 nadobudlo právoplatnosť.

Podľa Geometrického plánu č. 2014-16/2023 sú uvedenou stavbou dotknuté v žiadosti špecifikované pozemky vo vlastníctve mesta Stupava. Žiadateľ navrhol ich kúpu za cenu vo výške všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle znaleckého posudku č. 108/2023 vypracovaného spoločnosťou ÚEOS – Komerčia, a.s., Kocel'ova 9, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác, t.j. vo výške 44,52 Eur/m².

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku:

Všeobecná hodnota novovytvoreného pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 108/2023 vypracovaného spoločnosťou ÚEOS – Komerčia, a.s., znalcom z odboru stavebníctva, odvetvia odhadu hodnoty nehnuteľností odhad hodnoty stavebných prác, t.j. vo výške 44,52 Eur/m².

KÚPNA CENA:

Kúpna cena sa navrhuje vo výške všeobecnej hodnoty pozemku, t.j. 44,52 Eur/m², t.j. 47.146,68 Eur za celý predmet prevodu.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Dôvod hodný osobitného zreteľa je daný podľa § 30 ods. 4 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava, t.j. ide o podporu všeobecne akceptovateľného verejnoprospešného účelu spočívajúceho v modernizácii železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR realizovanej kupujúcim vo verejnom záujme.

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 09.04.2024 na úradnej tabuli mesta Stupava, na elektronickej tabuli a na jeho webovom sídle.

Navrhované riešenie oddelenia majetkovo-právneho a legislatívneho:

Odporúčame MsZ schváliť materiál v predloženej znení.

Pri prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa zákon č. 138/1991 Zb. s účinnosťou od 01.11.2023 stanovil podmienky:

- a) zverejnenie zámeru previesť majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku na úradnej tabuli mesta, na webovom sídle a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu, pričom tieto sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
- b) osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta
- c) všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava predpokladajú v ustanovení § 30 ods. 4 písm. c) ako dôvod hodný osobitného zreteľa prevod nehnuteľností podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel. Na pozemkoch, ktoré majú byť predmetom prevodu, má byť vybudovaná verejnoprospešná líniová stavba „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves -štátna hranica SR/ČR“. Zámer previesť časti týchto pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa ako aj všeobecná hodnota prevádzaných pozemkov boli riadne zverejnené spôsobom predpokladaným zákonom. Všeobecná hodnota prevádzaných pozemkov bola stanovená znaleckým posudkom č. 108/2023 zo dňa 03.11.2023 vypracovaným ÚEOS – Komerčia, a.s. vo výške 44,52 Eur/m².

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. E-KN 4251/3 k. ú. Stupava - F21 + F15

Parc. reg. E-KN 4276 k. ú. Stupava - F21

Parc. reg. E-KN 4277/2 k. ú. Stupava - F21 + F24

F15 – Les, biokoridory a ostatná vysoká zeleň

Hlavné funkčné využitie:

Plochy vzrastlých lesných porastov, biokoridorov a vetrolamov, trávnaté plochy lesného pôdneho fondu a vetrolamov.

Doplnkové funkčné využitie:

Turistické a náučné chodníky, vrátane vymedzenia pozemkov súkromných záhrad a verejné drobné stavby rekreačno-športového charakteru (altánky, náučné tabule, lavičky, prístrešky,...).

F21 – Trvalý trávny porast

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 žiadateľovi.

Materiál nebol predložený na prerokovanie do inej komisie.

KOMISIA MAJETKOVÁ A LEGISLATÍVNO-PRÁVNA:

Materiál bol predložený dňa 03.04.2024 na rokovanie Komisie majetkovej a legislatívno-právnej, ktorá Uznesením 044.20240403.KMaLP odporúča MsZ schváliť prevod časti pozemku reg. „E“ KN parc.č. 4251/3, parc.č. 4276 a parc.č. 4277/2 k. ú. Stupava, Slovenskej republiky, Železnice Slovenskej republiky, ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle návrhu uznesenia.

STANOVISKO MESTSKEJ RADY:

Mestská rada v Stupave dňa 15.04.2024 po prerokovaní materiálu odporúča MsZ schváliť materiál v zmysle Návrhu uznesenia.