Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Materiál na 14. zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
dňa 27. júna 2017

Návrh

na predaj pozemku parc. č. 737/2 k. ú. Dúbravka Petrovi Blahútovi a Eve Blahútovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:
Ing. Rastislav Bagar
prednosta úradu

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie MR č. 172/2017
4. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej a hospodárenia s majetkom zo dňa 29.05.2017
5. Stanovisko komisie ekonomickej zo dňa 08.06.2017
6. Žiadosť
5. Kópia z katastrálnej mapy
6. Širšie vzťahy
7. Fotodokumentácia
8. LV č. 1926

Zodpovedný:
JUDr. Ľuboslav Kašuba
vedúci
majetkovoprávneho a legislatívneho oddelenia

Spracovateľ:
JUDr. Jana Jakubkovič
oddelenie majetkovoprávne a legislat...

jún 2017

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

A. s c h v a ľ u j e,
ako prípad hodný osobitného zreteľa predaj pozemku parc. č. 737/2-zastavané plochy a nádvoria, výmera 88 m^2, k. ú. Dúbravka vedeného v KN ako parcela registra "C", LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov Petrovi Blahútovi a Eve Blahútovej, obaja bytom Bratislava za kúpnu cenu 50,82 EUR za m^2, teda za cenu celkom 4 472,16 EUR s podmienkami:

1. Kúpna zmluva bude kupujúcimi podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 11.08.2016 požiadal Peter Blahút o kúpu pozemku parc. č. 737/2 k. ú. Dúbravka z dôvodu majetkovoprávneho usporiadania, ide o susediaci pozemok k nehnuteľnostiam v ich vlastníctve, a to pozemkov parc. č. 737/1 a 737/3 a k rodinnému domu.

Predmetný pozemok užíva žiadateľ na záhradkárske a rekreačné účely na základe Nájomnej zmluvy č. 11/2009 zo dňa 27.5.2009 a nachádza sa vo vnútri za jeho oplotením. Povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy si riadne plnil.

Predmet predaja je situovaný v intraviláne a tvorí susediaci pozemok k pozemkom vo vlastníctve žiadateľa. Jedná sa o pozemok, ktorý je súčasťou tzv. graby, teda suchého potoka s úlohou odvádzať prebytočnú vodu stekajúcu zo svahu v prípade intenzívnych zrážok. Pozemok je prístupný len cez pozemky v súkromnom vlastníctve. V zmysle územného plánu je pozemok umiestnený na funkčnej ploche 102 -využiteľný pre málopodlažnú zástavbu.

Pozemok parc. č. 737/2 k. ú. Dúbravka je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádza sa ul. Strmé sady.

Znaleckým posudkom č. 84/2016 zo dňa 19.09.2016 vypracovaným súdnym znalcom Ing. Jurajom Nagym, PhD. bol pozemok ocenený na sumu 50,82 EUR za m^2.

Primátor Bratislavy listom zo dňa 29.11.2016 udelil predchádzajúci súhlas č. 0901007716 k prevodu tohto pozemku za cenu minimálne 50,82 EUR za m^2.

Miestne zastupiteľstvo na svojom zasadnutí vo februári roku 2017 neschválilo predaj pozemku manželom Blahútovcom, ktorí sa však opätovne obracajú so svojou žiadosťou o odkúpenie predmetného pozemku, a to najmä z dôvodu havarijného stavu pozemku. Pôsobením dažďov sa zosunula masa pozemku aj s oporným múrom na susedné pozemky, pričom žiadatelia urobili zabezpečovacie opatrenia. Celkové náklady na odstránenie havarijného stavu (sanácia škôd a vybudovanie oporného múru) žiadatelia odhadujú na 20.000 EUR. Žiadatelia uvádzajú, že k dnešnému dňu do odstránenia havarijného stavu investovali 4.500,- EUR.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Žiadatelia o kúpu 737/2 je vlastníkom susediacich pozemkov parc. č. 737/1, 737/3 a rodinného domu súp. č. 2532 postaveného na pozemku parc. č. 737/3. Ide o susediaci, priľahlý a nadväzujúci pozemok k pozemkom v ich vlastníctve, s ktorými tvorí ucelenú časť oplotenú ich oplotením. Žiadatelia majú záujem odstrániť havarijný stav pozemku.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej ceny t. z. 2 683,30 EUR.

Zámer predaja bol zverejnený na úradnej tabuli a webovej stránke mestskej časti dňa 15.06.2017.

Uznesenie MR č. 172/2017 zo dňa 13.6.2017

Miestna rada **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu **schváliť** nájom nebytových priestorov v zmysle predloženého materiálu.

Hlasovanie : prítomní : 7 za : 6 proti : 0 zdržal sa : 1

Stanovisko Komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:

Komisia legislatívnoprávna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka **schváliť** predložený návrh.

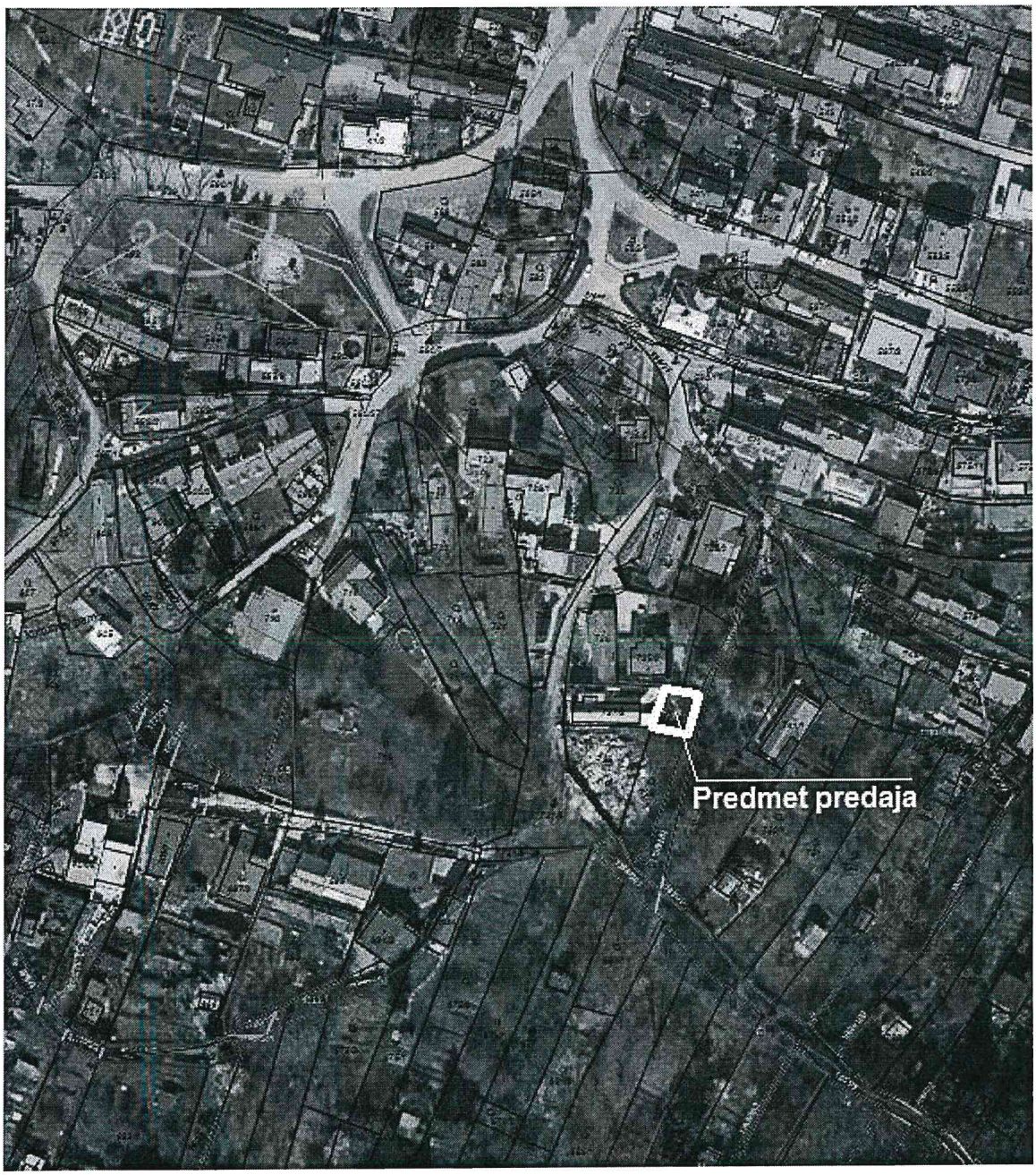
Hlasovanie
Prítomní: 8 za: 8 proti: 0 zdržal sa: 0

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická prerokovala predložený návrh na predaj pozemku a odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka predaj **schváliť** za cenu a podmienok ako sú uvedené v materiáli.

Hlasovanie
prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržali sa: 0

Mapka s vyznačením predmetu žiadosti



Peter Blahút s manželkou, [redacted] **atislava - Dúbravka**

Mestská časť Bratislava-Dúbravka
Dátum: 19 -05- 2017
Číslo zápisu: 1989/2017

Mestská časť

Bratislava – Dúbrav

Žatevná 2

844 01 Bratislava

V Bratislave 8. 5. 2017

Žiadosť o odkúpenie pozemku v havarijnom stave

Dolupodpísaní Peter Blahút s manželkou Evou Vás opätovne žiadame o odkúpenie pozemku parcelné číslo 737/2 v katastrálnom území Dúbravka, Bratislava, ul. Strmé sady, ktorý je v havarijnom stave od minulého leta, čo značne znižuje kvalitu života našej rodiny a rodín, na **ktorých pozemok sa zosypal.**

Tento pozemok máme v prenájme už takmer 10 rokov a jediná prístupová cesta naň vedie ce **pozemok 737/1, keďže pozemok 737/2 je nad úrovňou susedných pozemkov, niekde aj** vo výš **metrov.** Užívali sme ho s najlepším vedomím a svedomím, keďže sme hrdí Dúbravčania, ktorí si všetky povinnosti voči mestskej časti a susedom. **Pôsobením dažďov sa vlani v júli** celá **masa pozemku aj s oporným múrom zosunula na susedné pozemky 742/3 a 734.** Spôsobila to podmy pôda v nestabilnej grabe smerujúca z lesa kolmo cez niekoľko pozemkov.

Okamžite sme urobili zabezpečovacie opatrenia, zavolali kompetentných z mestskej časti Dúbra a začali so sanáciou škôd. Žiaľ, napriek našej snahe vyhovieť susedom, je na nás vyvíjaný psychi teror z ich strany, aby sme pozemok dali čo najskôr do pôvodného stavu. Je to ťažké, keďže má malé deti, ktoré sa nemôžu voľne hrať a pohybovať po našom pozemku, ktorý od parcely, kde m voľne pusteného vlčiaka, nedelí žiadny plot okrem provizórneho, ktorý sme vybudovali. My však prenajatom pozemku stavať nemôžeme a nebudeme, keďže nemáme stavebné povolenie a bo aj neekonomické stavať na prenajatom pozemku vzhľadom na predpokladané náklady vo výške 20.000 eur.

Vlani 12.8.2016 sme preto žiadali o odkúpenie pozemku 737/2 a priložili náležité podklady, máte k dispozícii na Mestskom úrade. Žiaľ, naša žiadosť nebola schválená, o čom sme sa dozve v apríli 2017 na základe našich urgencií. Takisto však mestská časť Dúbravka nerobila žiadne zabezpečovacie opatrenia alebo stavebné úpravy na havarovanom pozemku vo svojom vlastní

Na základe týchto skutočností by sme Vás opätovne chceli požiadať o odkúpenie pozemku **v havarijnom stave č. 737/2, aby sme konečne mohli začať s budovaním nového** oporného m **a sanáciou škôd, ktoré vznikli na tomto a susedných pozemkoch.** Zabezpečíme tak nielen nového opornému múru a uvedenie škôd do pôvodného stavu, ale kvalitnou stavbou zast vodu, ktorá cez pozemok č. 737/2, čo je vlastne graba, steká z lesa bývalým korytom potoka a nižšie pozemky. Projektová dokumentácia a súhlas susedov je na stavebnom úrade mestsk

Doteraz sme do znaleckých posudkov, geologického a geodetického posudku, geostatickéh[illegible] a technických posudkov investovali okolo 2.500 eur, pričom tieto sa vykonávali na pozemk[illegible] ktorý patrí mestu.

Takisto sme už investovali cca 2.000 eur do odkopových prác pri odstraňovaní starého opor[illegible] múru, aby sme aspoň sčasti vyhoveli susedom, ktorí na nás vyvíjajú psychický nátlak, hoci [illegible] majiteľmi havarovaného pozemku.

Iste chápete, že už finančné prostriedky, ktoré sme doteraz investovali, nás ako zamestn[illegible] s obyčajným platom a rodičov 2 malých detí značne finančne zaťažili. K vyššie uvedeným sum[illegible] musíme pripočítať kúpnu cenu pozemku v prípade, že nám parcelu č. 737/2 mesto odpred[illegible].

Znalec odporučený pani Ráabovou z Mestskej časti Dúbravka (podklady máte k dispozícii [illegible] žiadosti) vyčíslil hodnotu pozemku v havarijnom stave, ku ktorému vedie jediná prístupov[illegible] z nášho pozemku 737/1 na 50 eur za m2. Primátor túto sumu odsúhlasil. Prosíme Vás, aby [illegible] s prihliadnutím na investície, ktoré nás čakajú, akceptovali túto sumu.

V situácii, ktorá nám doslova ničí život, by sme Vás chceli požiadať o kladné vybavenie našej [illegible]. Skutočne nám nejde o to získať majetok, ktorý momentálne skutočne nemá veľkú úžitkov[illegible] a je z hľadiska umiestnenia absolútne nezaujímavý pre kohokoľvek iného, ale dať veci d[illegible] a opäť môcť kvalitne žiť svoj život v obľúbenej Dúbravke s našimi deťmi.

Situáciu s havarovaným pozemkom 737/2 a jeho dosah na susedné parcely by sme vám [illegible] aj osobne a detailnejšie, preto prikladáme video a takisto žiadame o možnosť zúčastniť [illegible] komisií, ktoré o našom prípade rozhodnú. Takisto máme záujem o účasť na zasadaní m[illegible] poslancov, ktorí budú o našom osude v konečnej fáze hlasovať.

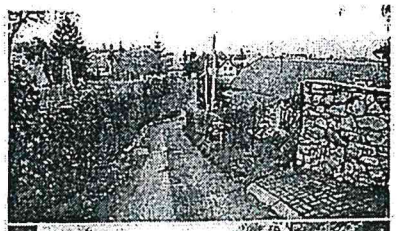
Za kladné vybavenie našej žiadosti vopred ďakujeme.

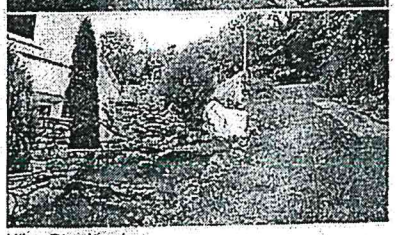
Peter Blahút

Eva Blahút[illegible]

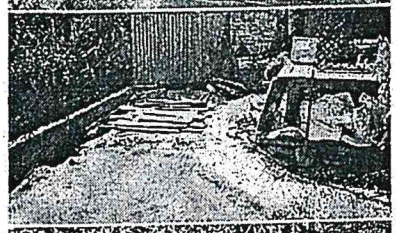
Pohľad na odpredávaný pozemok

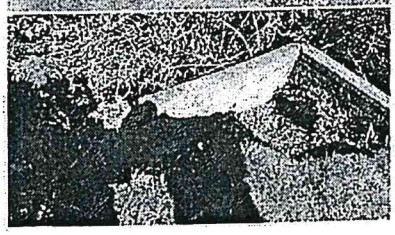
FOTODOKUMENTÁCIA

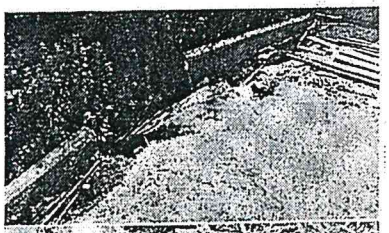


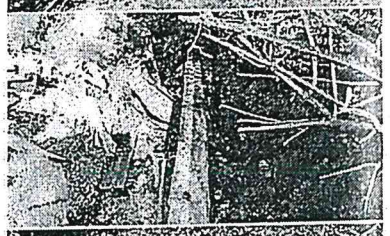


Ulica Strmé sady.

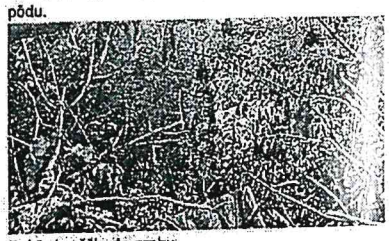








Pohľady na parcelu, zrútený oporný múr a zosunutú pôdu.



Pohľad vyššie do graby.

Pohľad nižšie do graby.

Mapka s vyznačením predmetu žiadosti

SPAI, s. r. o.
Okresný súd Bratislava I.
Vložka č.: 25946/B

SPAI
SPOLOČNOSŤ PRE PROJEKTOVANIE A INŽINIERING

Peter Blahút s manželkou

Bratislava, 11.8.2016

Vec: Zosuv oporného múru v záhrade pri rodinnom dome
Predbežné stanovisko geotechnika

Na požiadanie majiteľom predmetnej nehnuteľnosti som dňa 9.8.2016 vykonal obhliadku porušenej konštrukcie s nasledovnými závermi:

Súčasný stav: V zadne časti záhrady, na majetkovej hranici s pozemkom k.č. 734 a obecným pozemkom došlo k deštrukcii oporného múru. Konštrukcia múru pozostáva z pôvodného betónového základu a dodatočnej nadstavby z debniacich tvárnic. Pôdorysne má múr tvar „L" a jeho výška sa pohybuje od cca 4,0 do 6,0 m. Účelom pre budovanie tejto konštrukcie bola možnosť vyrovnať terén na ploche záhrady dotknutého do jednej spádovej roviny. Debniace tvárnice sú vyplnené betónom a samotné teleso múru je mierne vyspádované. Deštrukcia sa prejavila formou preklopenia a zosunutia celej konštrukcie múru smerom k susedným parcelám, ktorých terénna výška je skokovo nižšia, cca na úrovni päty oporného múru. Zosunutá časť zeminy a celý oporný múr je v súčasnosti zosunutý na susedných parcelách. Po preklopení múru ostala násypová zemina pôvodne v dotyku s múrom vo zvislej rovine a je len otázka času, kedy dôjde k ďalšiemu zosuvu zeminy. Tento potencionálny zosuv je však na takom mieste, že by nemal byť ohrozený priľahlý stavebný fond, okrem oplotenia.

Navrhované riešenie: Optimálnym riešením je vybudovanie nového monolitického uholníkového múru. Tento je potrebné správne nadimenzovať na účinok zemných tlakov a veľmi pozorne založiť tak, aby nedošlo k jeho posunutiu, nakloneniu a sadaniu. Pre návrh múru je potrebné zabezpečiť nasledovné podklady:

- Geodetické zameranie dotknutého územia
- Zjednodušený geologický prieskum

Geodetické zameranie umožní stanoviť potrebný tvar múru vrátane jeho statickej schémy a geologický prieskum zabezpečí informácie o podloží vo forme mechanických vlastností zemín (zemné tlaky) a zistenie prítomnosti/ neprítomnosti potencionálnej šmykovej plochy v zemnom telese.

Poznámky k realizácii: Územie budúceho staveniska je ťažko prístupné. Jediná možnosť prístupu malých stavebných mechanizmov je zo susednej parcely k.č. 739. Podľa informácie majiteľa, je možnosť odkúpiť od MÚ Dúbravka časť pozemku za zosuvom tak, aby bolo možné posunúť trasu múru a tak lepšie sprístupniť budúcu základovú škáru nového múru (súčasná základová škára je zasypaná zosunutou zeminou a konštrukciou havarovaného múru. Toto však treba pozorne zvážiť, lebo predbežnou obhliadkou sa zdá, že stavebný neupravený pás - rigol za múrom (obecný pozemok) občasne prírodne funguje pri odvedenie povrchovej zrážkovej vody. Občasná prítomnosť tejto vody bola pravdepodobne príčinou deštrukcie pôvodného múru vplyvom podmáčania základovej škáry.... Informácie geologický prieskum.

Celý návrh ako aj realizáciu múru je potrebné riešiť v maximálnej miere zo strany dotknutého majiteľa tak, aby sa minimalizoval zásah do majetkových práv susedov. Realizácia uholníkového múru to umožňuje. Prevažne však pôjde o stavebné práce, vykonávané manuálne, s minimálnou možnosťou použitia stavebnej mechanizácie.

S pozdravom
Ing. Ctibor Kostúr
autorizovaný inžinier, konateľ

SPAI, s.r.o.
Janka Alexyho 13
841 01 Bratislava
T:+4212 6453 0800
F:+4212 6453 0788
M:+421 905 650947
www.spai.sk

PREDMET ŽIADOSTI
Kapitulská
Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Digitálna ortofotomapa © GEODIS Slovakia s.r.o./ EUROSENSE s.r.o.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Dátum

Okres: 104 Bratislava IV
Obec: 529389 Bratislava-Dúbravka
Katastrálne územie: 806099 Dúbravka

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1926

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

(celkom na ..... 2)

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Druh
737/1	155	zastavaná plocha a nádvorie	18		
737/3	85	zastavaná plocha a nádvorie	15		

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Intravilán

Spôsob využ. p.:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
18 - Pozemok, na ktorom je dvor

STAVBY

(celkom ..... 0)

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiest.	Nr.n.
2532	737/3	10	Strmé sady 14		0

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Umiestnenie stavby:

1 - Stavby postavané na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

(celkom účastníkov ..... 1)

Por. č. Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Blahút Peter r. Blahút a Eva Blahútová r. Horváthová, Mgr., Bratislava)

Dátum nar.: Spoluvlastnícky podiel:

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-36377/07 zo dňa 06.12.2007

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.

1 Záložné právo v prospech: OTP Banka Slovensko,a.s. IČO:31318916, na pozemky registra CKN parc. 737/1, 737/3 a rodinný dom súp.č. 2532 na parc.č. 737/3, podľa V- 27221/13 zo dňa 09.12.2013

1 Záložné právo v prospech: Československá obchodná banka,a.s., IČO: 36854140, na pozemky parc.č. 737/1, 737/3 a rodinný dom súp.č. 2532 na parc.č. 737/3, podľa V- 31284/16 zo dňa 15.

Poznámky:

Bez zápisu

Iné údaje:

1 Zápis GP č. 12/2007 zpmz 3919E na zameranie prístavby p.č. 737/3, Z-13585/09

1 Zmena adresy trvalého pobytu, R-4369/13