

Stavebno-bytová, dopravná a environmentálna komisia

Zápisnica zo zasadnutia komisie

Miesto konania:	Zasadačka MÚ Bratislava-Rusovce
Dátum a čas zasadnutia:	23.05.2023 so začiatkom o 17:30 h
Prítomní:	František Lošonský, Juraj Glazer – Opitz, Anton Dostal, Karol Starsich, Ľubomír Jamečný, Juraj Polák, Alexander Kitanovič
Ospravedlnení:	Jozef Karácsony, Boris Randa, Dušan Antoš

Program:

1. Otvorenie zasadnutia komisie
2. Prenájom pozemkov registra C KN parc. č. 965/4 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 36 m², parc. č. 965/5 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 80 m², evidované v LV č. 2, k.ú. Rusovce, zastavané stavbou súp. č. 1136 a časť pozemku registra C KN parc. č. 986 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 20 m² a na pozemku postavenú stavbu bez súp. č. k.ú. Rusovce v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov - Ján Rizman
3. Prenájom pozemku registra C KN parc. č. 135/7 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 204 m², katastrálne územie Rusovce ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov - Peter Holešovský
4. Predĺženie nájomného vzťahu zo zmluvy č. NP/004/2022 zo dňa 28.04.2022 k pozemkom registra C KN parc. č. 622/4 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 123 m² a parc. č. 622/12 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 18 m², katastrálne územie Rusovce ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov o majetku obcí pre účel vybudovania príjazdovej komunikácie k pozemkom registra C KN parc. č. 626/6, 626/8 a 628/3, k.ú. Rusovce – Jakub Ochaba a MNF INVEST spol s r.o.
5. Kúpa pozemkov registra C KN parc. č. 1180/69 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 45 m², parc. č. 1180/70 – záhrady vo výmere 251 m², k.ú. Rusovce, v súlade s § 9a ods. 8 písm b) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov o majetku obcí za účelom využívania týchto pozemkov ako pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa, vrátane príľahlej plochy, ktorá tvorí neoddeliteľný celok so stavbou – Eva Šuláková
6. Vyjadrenie sa ku žiadosti o kúpu pozemkom registra C KN parc. č. 65/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2 m², parc. č. 65/4 – záhrada vo výmere 12 m², parc. č. 65/5 – záhrada vo výmere 1 m², parc. č. 65/6 – záhrada vo výmere 66 m² a parc. č. 56/1 – záhrada a o výmere 496 m², katastrálne územie Rusovce ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov o majetku obcí - Ing. Eugen Kánovics
7. Vyjadrenie sa ku Žiadosti o opravu oplotenia pozemku vo vlastníctve štátu – medzi parcelami C KN parc. č. 884/2 a parc. č. 881/2, k.ú. Rusovce – Adrian Bartalos, Mgr. Eva Bartalos
8. Vyjadrenie sa ku Žiadosti o dokúpenie pozemku a riešenie havarijného stavu plotu v majetku obce – plot situovaný podľa polohopisného plánu na parcelách C KN č. 149 a č. 150/4, žiadosť o odkupované pozemky podľa GP č. 38/2023 (vyhotoviteľ: Geozent)
9. Rôzne
10. Záver

Zápis zo zasadnutia:

Bod 1:

Prítomných privítal a oboznámil s programom zasadnutia predseda komisie p. František Lošonský

Stavebno-bytová, dopravná a environmentálna komisia**Bod 2:**

Tajomník komisie, p. Ing. Alexander Kitanovič, informoval členov komisie o materiáli na zasadnutie miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rusovce, ktoré sa bude konať dňa 30.04.2023 – Prenájom pozemkov registra C KN parc. č. 965/4 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 36 m², parc. č. 965/5 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 80 m², evidované v LV č. 2, k.ú. Rusovce, zastavané stavbou súp. č. 1136 a časť pozemku registra C KN parc. č. 986 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 20 m² a na pozemku postavenú stavbu bez súp. č. k.ú. Rusovce v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov - Ján Rizman

Vyjadrenie komisie: V predloženej návrhu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy je jej predmetom aj časť pozemku C KN parc. č. 986 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 80 m² so stavbou bez súp. č., k.ú. Rusovce. Na predmetnej parcele sa predpokladá investičný zámer s možným čerpaním finančných prostriedkov z fondov EÚ, pri ktorom vlastníctvo a nezaťaženie iným právnym vzťahom pozemkov pod nehnuteľnosťami na danej parcele môže byť predpokladom pre podanie žiadosti.

Komisia neodporúča odsúhlasiť navrhnutú Nájomnú zmluvu medzi prenajímateľom Hl. m. SR Bratislava v zastúpení MČ Bratislava-Rusovce a nájomcom Jánom Rizmanom ako prenajímateľom v predloženej znení a navrhuje úpravu tohto návrhu v súlade s vyjadrením komisie.

Následne prebehlo samotné hlasovanie komisie o návrhu prenájmu:

Za: 0

Proti: 7

Zdržali sa: 0

Komisia neodporúča zastupiteľstvu MČ Bratislava-Rusovce schváliť prenájom v zmysle predloženej návrhu na uznesenie a odporúča predloženie nového návrhu / úpravu návrhu v zmysle vyššie uvedeného vyjadrenia.

Bod 3:

Tajomník komisie, p. Ing. Alexander Kitanovič, informoval členov komisie o materiály na zasadnutie miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rusovce, ktoré sa bude konať dňa 30.04.2023 - Prenájom pozemku registra C KN parc. č. 135/7 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 204 m², katastrálne územie Rusovce ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov - Peter Holešovský.

Vyjadrenie komisie: Predmetné pozemky v zmysle dôvodovej správy predloženej návrhu uznesenia majú byť prenajaté za účelom ich využívania ako prístupovej cesty k nehnuteľnostiam v súkromnom vlastníctve nájomcu. Vzhľadom k tomu, že uvedené zakladá právo vecného bremena vymožitelné súdom de jure v prospech nájomcu a vzhľadom k tomu, že predloženým návrhom Nájomnej zmluvy prechádzajú na prenajímateľa všetky povinnosti vyplývajúce z dôvodovej správy, nemožno takýto nájomný vzťah posudzovať ako prípad hodný osobitného zreteľa – nespĺňa atribúty a jeho uzatvorením dôjde v zmysle predloženej dôvodovej správy k neefektívnemu vynakladaniu prostriedkov obce na činnosti spojené s prevádzkovaním prístupovej cesty k nehnuteľnosti nájomcu. Komisia odporúča Hl. m. SR Bratislava v zastúpení MČ Bratislava-Rusovce predaj pozemku budúcemu vlastníkovi.

Následne prebehlo hlasovanie komisie o návrhu na uznesenie – uzatvorenie nájomného vzťahu z nájomnej zmluvy v zmysle predloženej návrhu na uznesenie:

Za: 7

Proti: 0

Zdržali sa: 0

Komisia odporúča zastupiteľstvu MČ Bratislava-Rusovce odsúhlasiť návrh uznesenia na dobu kratšiu ako 5 rokov a v zmysle vyššie uvedeného a odporúča vstúpiť do jednania o odkúpenie predmetnej nehnuteľnosti so žiadateľom ako predpokladaným budúcim vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti.

Bod 4:

Tajomník komisie, p. Ing. Alexander Kitanovič, informoval členov komisie o materiály na zasadnutie miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rusovce, ktoré sa bude konať dňa 30.04.2023 - Predĺženie nájomného vzťahu zo zmluvy č. NP/004/2022 zo dňa 28.04.2022 k pozemkom registra C KN parc. č. 622/4 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 123 m² a parc. č. 622/12 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 18 m², katastrálne územie Rusovce ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov o majetku obcí pre účel

Stavebno-bytová, dopravná a environmentálna komisia

vybudovania príjazdovej komunikácie k pozemkom registra C KN parc. č. 626/6, 626/8 a 628/3, k.ú. Rusovce – Jakub Ochaba a MNF INVEST spol s r.o

Vyjadrenie komisie: Podmieňovanie predĺženia prenájmu predmetných nehnuteľností o jeden rok s tým, že po skolaudovaní stavby pod inžinierskou stavbou nájomcovia nehnuteľnosti od mestskej časti odkúpia, je výsostne neprípustné a zakladá právne znaky korupčného správania! Nie je možné podmieňovať proces kolaudácie týmto úkonom! Pozemky sa takto stávajú pre obec bezcennými a zaťažené bremenom strácajú hodnotu. Nie je logické, prečo pri spracovaní návrhu nájomnej zmluvy sa vychádzalo jednostranne, v prospech nájomcu. Tento si musí byť vedomý, že bez prístupu na stavbu by boli stanoviská pre rozhodovacie procesy v rámci územného rozhodovania a stavebného povoľovania negatívne. Navyše v koordinačnom výkrese stavby (zodpovedný: Ing.arch. Miroslav Novotný, PD pre územné konanie, 03/2022) sú tieto pozemky deklarované ako súkromná účelová komunikácia. Pre daný účel a v súlade s účelným vynakladaním prostriedkov z verejných peňazí komisia vyjadruje nesúhlas s prenajatím nehnuteľnosti v zmysle predloženého návrhu na uznesenie a odporúča ich predaj za trhovú cenu. Aby sa zabránilo špekulatívnym prenájomom nehnuteľností v majetku obce komisia má za to, že výšku prenájmu je potrebné stanoviť tak, aby zahŕňala nielen predpokladané náklady a opotrebenia nehnuteľností, ale aj riziká spojené so zodpovednosťou vyplývajúcou z vlastníctva nehnuteľností, opotrebovania prenajímaných nehnuteľností u prenajímateľa a aj výšku dane, ktorú by prenajímateľ zaplatil v prípade vlastníctva prenajímaných nehnuteľností.

Následne sa pristúpilo ku hlasovaniu komisie o predĺženie nájomného vzťahu z nájomnej zmluvy podľa preloženého návrhu na uznesenie a dôvodovú správu:

Za: 0

Proti: 7

Zdržali sa: 0

Komisia neodporúča zastupiteľstvu MČ Bratislava-Rusovce odsúhlasiť návrh na predĺženie nájomného vzťahu z nájomnej zmluvy v zmysle predloženého návrhu na uznesenie a v zmysle vyššie uvedeného odporúča vstúpiť do jednanja o odkúpenie predmetnej nehnuteľnosti so žiadateľom ako predpokladaným budúcim vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti.

Bod 5:

Tajomník komisie, p. Ing. Alexander Kitanovič, informoval členov komisie o materiály na zasadnutie miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rusovce, ktoré sa bude konať dňa 30.04.2023 - Kúpa pozemkov registra C KN parc. č. 1180/69 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 45 m², parc. č. 1180/70 – záhrady vo výmere 251 m², k.ú. Rusovce, v súlade s § 9a ods. 8 písm b) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov o majetku obcí za účelom využívania týchto pozemkov ako pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa, vrátane príľahlej plochy, ktorá tvorí neoddeliteľný celok so stavbou – Eva Šuláková

Vyjadrenie komisie: K predloženej žiadosti sa nie je možné vyjadriť. Komisia o.i. obdržala informáciu o preskúmaní zákonného postupu a rozhodnutia Okresnou prokuratúrou Bratislava V. Komisii neboli predložené bližšie informácie o príp. proteste prokurátora, resp. výsledku jeho prešetrenia, resp. ako sa s nimi vysporiadala MČ Bratislava-Rusovce. K predloženým materiálom, ako k otvoreným konaniam v predmetnej veci, nie je možné sa vyjadrovať.

Z vyššie uvedených dôvodov neprebehlo hlasovanie komisie o žiadosti o kúpu predmetných nehnuteľností podľa predloženého návrhu na uznesenie a komisia odporúča nezaoberať sa ňou až do uzavretia konaní v daných veciach týkajúcich sa predmetných nehnuteľností.

Bod 6:

Žiadosť Odd. správy majetku, p. Ing. Oľga Stuparinová - Vyjadrenie sa ku žiadosti o kúpu pozemkom registra C KN parc. č. 65/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2 m², parc. č. 65/4 – záhrada vo výmere 12 m², parc. č. 65/5 – záhrada vo výmere 1 m², parc. č. 65/6 – záhrada vo výmere 66 m² a parc. č. 56/1 – záhrada a o výmere 496 m², katastrálne územie Rusovce ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov o majetku obcí - Ing. Eugen Kánovics

Vyjadrenie komisie: K problematike predmetných nehnuteľností sa komisia vyjadrila už na svojom stretnutí dňa 21.02.2023 (ad Zápisnica č. 02/2023 zo dňa 21.03.2023). Pre obec, ktorá má objekty vo svojom vlastníctve na prenajímaných pozemkoch a zároveň vlastní na svojom území iné pozemky, by malo byť prioritou získanie ňou prenajímaných pozemkov do vlastníctva zámenou, najmä ak vlastníctvo pozemkov pod nehnuteľnosťou môže byť podmienkou pre čerpanie fondov EU pre

Stavebno-bytová, dopravná a environmentálna komisia

zveľadenie nehnuteľnosti v majetku obce (napr. školy). V zmysle dohľadateľných informácií – verejne prístupné listy vlastníctva, geometrický plán č. 288/2001, fotodokumentácia, ... – odkúpenie nielenže by bolo pre obec neefektívne (tak finančne, ako aj vecne), ale došlo by aj ku drobeniu pozemkov ako celku, čiže k ich rozparcelovávaniu.

Bod 7:

Žiadosť Odd. správy majetku, p. Ing. Oľga Stuparinová - Vyjadrenie sa ku Žiadosti o opravu oplotenia pozemku vo vlastníctve štátu – medzi parcelami C KN parc. č. 884/2 a parc. č. 881/2, k.ú. Rusovce – Adrian Bartalos, Mgr. Eva Bartalos

Vyjadrenie komisie: V nadväznosti na predloženú dokumentáciu a stav v území komisia má za to, že predmetné oplotenie nie je vo vlastníctve MČ Bratislava-Rusovce. Z verejných peňazí nesmie obec investovať do opráv majetku, ktorý nie je v jej vlastníctve. Ak nie je oplotenie zapísané v majetku obce a nie je na pozemku, ktorý je majetkom obce – obec nemôže investovať prostriedky do jeho opravy. Avšak pozemok C KN parc. č. 884/2, k.ú. Rusovce, je súčasťou vnútrobloku a pre obec „nevyužitelný“ v zmysle sceľovania pozemkov, preto by bolo možné riešenie, aby ho Hl. m. SR Bratislava ako vlastník ponúkol na predaj verejnou súťažou. Týmto by obec eliminovala príp. ďalšie spory.

Bod 8:

Žiadosť Odd. správy majetku, p. Ing. Oľga Stuparinová - Vyjadrenie sa ku Žiadosti o odkúpenie pozemku a riešenie havarijného stavu plotu v majetku obce – plot situovaný podľa polohopisného plánu na parcelách C KN č. 149 a č. 150/4, žiadosť o odkupované pozemky podľa GP č. 38/2023 (parc. č. 146/2 a č. 146/3, vyhotoviteľ: Geozent).

Vyjadrenie komisie: Navrhnutým predajom predmetných pozemkov by nielenže došlo ku drobeniu pozemkov, ale znehodnotil by sa aj pozemok vo vlastníctve obce, z ktorého sa predmetné pozemky vyčleňujú, bola narušená jestvujúca a aj možná budúca obslužnosť a využiteľnosť príľahlej nehnuteľnosti vo vlastníctve MČ Bratislava-Rusovce. Podľa polohopisného plánu (vyhotoviteľ: geozent, č.z. 3/2023, zo dňa: 31.01.2023) je predmetné oplotenie situované na C KN parc. č. 149 a č. 154, k.ú. Rusovce. Predložená fotodokumentácia nenasvedčuje havarijnému stavu, ale stavu opotrebenia. Opäť komisia konštatuje, že z verejných peňazí nesmie obec investovať do opráv majetku, ktorý nie je v jej vlastníctve. Ak nie je oplotenie zapísané v majetku obce a nie je na pozemku v majetku obce – obec nemôže investovať prostriedky do jeho opravy.

Bod 9:

Pán tajomník komisie informoval o stave kolaudácie autobusového otočiska. Predpokladaný termín je jún 2023. Ďalej informoval stave projektu Rekonštrukcia jedálne ZŠ Rusovce.

Pán predseda informoval o stave projektu nabíjajúcich staníc pre elektromobilitu – možná lokalizácia.

Členovia komisie apelovali na včasnosť doručovaných materiálov/podkladov ku zasadnutiam komisie.

Prebehla diskusia k parkovisku pri KRAJI a k situovaniu mobiliáru (lavičky, odpadkové koše) v obci.

Predseda komisie oboznámil členov komisie o termíne a programe najbližšieho zasadnutia miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rusovce, ktoré sa bude konať 30.05.2023 so začiatkom o 17:00 h v kultúrnej sále MÚ, na ktorom sa budú preberať aj jednotlivé body programu zasadnutia komisie. Zároveň upovedomil členov komisie o termíne najbližšieho zasadnutia a pozval ich naň.

Bod 10:

Predseda komisie ukončil program zasadnutia a všetkým poďakoval za ich spoluprácu.

V Bratislave-Rusovciach, dňa 23.05.2023

Zapísal: Ľubomír Jamečný, člen komisie

František Lošonský

predseda Stavebno-bytovej, dopravnej a environmentálnej komisie