

Identifikácia žiadosti

ŽIADATEĽ:

M.M. ,

PREDMET ŽIADOSTI:

Zámena pozemkov

POPIS:

Žiadateľ je vlastníkom pozemkov registra C/KN parcelné číslo 5407/7, 5406/1, 5403/3, 5357/7, 5357/6, 5357/11 a 5356/31. Mesto Modra je vlastníkom pozemku registra E/KN parc.č. 5439/2. Žiadateľ má záujem o odkúpenie časti parcely registra C/KN č. 5407/17 o výmere 81 m², druh pozemku záhrada, tento je oplotený a využívaný spolu s parcelou registra C/KN č. 5407/7 vo vlastníctve žiadateľa. Uznesením MsZ číslo 714/24/2022 zo dňa 12.05.2022 nebol schválený odpredaj časti pozemku 5407/17. Listom zo dňa 4.9.2023 vlastníkom pozemku registra C/KN 5407/7 požiadal opätovne o odpredaj pozemku.

Mesto navrhuje riešenie vysporiadania pozemku zámenou časti pozemkov

DÔVOD: Majetkovoprávne vysporiadanie pozemku

ŠPECIFIKÁCIA (vo vlastníctve mesta Modra):

Číslo LV:	10655
Lokalita:	Harmónia
Celková výmera (m ²):	583
Výmera na zámenu (m ²):	111
Druh pozemku:	zastavaná plocha a nádvorie
Parcelné číslo registra C/KN:	
Parcelné číslo registra E/KN:	5439/2

ŠPECIFIKÁCIA (vo vlastníctve žiadateľa):

Číslo LV:	4523
Lokalita:	Harmónia
Celková výmera (m ²):	115
Výmera na zámenu (m ²):	61
Druh pozemku:	ostatná plocha
Parcelné číslo registra C/KN:	5357/25
Parcelné číslo registra E/KN:	

Geometrický plán:

Číslo:	7/2024 zo dňa 19.04.2024
Vyhotovil:	Ing. Róbert Sadloň

Znalecký posudok:

Číslo:	75/2024 zo dňa 28.03.2024
Vyhotovil:	Ing Oľga Encingerová

ODBORNÉ STANOVISKO:

KÚPNA CENA: znalecký posudok

CENA SPOLU: **12 352,24 €**

SPÔSOB PREVODU: Dôvod hodný osobitného zreteľa

Návrh uznesenia

Uznesenie č. .../15/2024

z 15. zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Modry,
konaného dňa 17.10.2024

Mestské zastupiteľstvo mesta Modry v súlade s § 9 ods. 15 písmena f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov po prerokovaní

schvaľuje

prevod vlastníctva nasledovného nehnuteľného majetku mesta Modry:

- novovytvorený pozemok, parcela reg. "C" KN, parc. č. 5405/7, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 111 m², kat. územie: Modra, ktorý vznikol oddelením z pozemku, parcely reg. "E" KN, parc. č. 5439/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 583 m², evidovaným Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 10655, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, na základe Geometrického plánu č. 7/2024, vyhotoveným: Ing. Róbert Sadloň, Bratislavská 42, Modra, IČO: 40 550 168, úradne overeným Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom dňa 25.06.2024, pod č. G1-446/2024 (ďalej ako „*Zamieňaný pozemok 1*“),
- novozameraný pozemok, parcela reg. "C" KN, parc. č. 5407/17, druh pozemku: záhrada o výmere: 81 m², kat. územie: Modra, ktorý vznikol z pozemku, parcely reg. "E" KN, parc. č. 5439/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 583 m², evidovaným Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 10655, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, na základe Geometrického plánu č. 7/2024, vyhotoveným: Ing. Róbert Sadloň, Bratislavská 42, Modra, IČO: 40 550 168, úradne overeným Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom dňa 25.06.2024, pod č. G1-446/2024 (ďalej ako „*Zamieňaný pozemok 2*“),

v prospech:

- žiadateľa (zamieňajúceho): Mgr. M.M., (ďalej ako „žiadateľ“ alebo „zamieňajúci“),
- v celosti (podiel 1/1 k celku),

a to **formou odplatnej zámeny** za nasledovný nehnuteľný majetok vo výlučnom vlastníctve žiadateľa (podiel 1/1 k celku), a to:

- novovytvorený pozemok, parcela reg. "C" KN, parc. č. 5357/25, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 61 m², kat. územie: Modra, ktorý vznikol oddelením z pozemku, parcely reg. "C" KN, parc. č. 5357/6, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: 115 m², evidovaným Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 4523, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, na základe Geometrického plánu č. 7/2024, vyhotoveným: Ing. Róbert Sadloň, Bratislavská 42, Modra, IČO: 40 550 168, úradne overeným Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom dňa 25.06.2024, pod č. G1-446/2024 (ďalej ako „*Zamieňaný pozemok 3*“),

za finančnú odplatu vo výške 13.100,- € (t. j. 100,- €/m²) podľa prílohy č. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Modry účinných od 01.11.2023, ako rozdiel (131 m²) vo výmere zamieňaných pozemkov, v prospech mesta Modry a z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa čl. IX. ods. 1 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Modry účinných od 01.11.2023, nakoľko sa jedná o prípad, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať iným spôsobom na predaj majetku mesta z dôvodu vzájomného usporiadania práv a povinností (zámena). Zámenou pozemkov mesta Modry za pozemok žiadateľa dôjde k usporiadaniu práv a povinností medzi mestom Modra a žiadateľom, pričom mesto Modra zámenou nadobudne do vlastníctva Zamieňaný pozemok 3, na ktorom je umiestnená cesta a žiadateľ nadobudne do vlastníctva pozemky (Zamieňaný pozemok 1 a Zamieňaný pozemok 2) mesta Modry, ktoré mesto nevyužíva. Všeobecná hodnota zamieňaných pozemkov bola stanovená nasledovne: Zamieňaný pozemok 1 v sume: 6.455,76 € (58,16 €/m²), Zamieňaný pozemok 2 v sume: 5.888,70 € (72,70 €/m²), Zamieňaný pozemok 3 v sume: 3.547,76 € (58,16 €/m²), a to znaleckým posudkom č. 75/2024, zo dňa 23.08.2024, vyhotoveným znalcom: Ing. Oľga Encingerová, evidenčné číslo znalca: 910697.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Modry sú zverejnené na stránke www.modra.sk v časti: „mesto“, „dokumenty“, „ostatné“, v sekcií: „nakladanie s majetkom“.

Podmienky prevodu vlastníctva majetku mesta Modry:

1. finančná odplata za zámenu pozemkov bude žiadateľom zaplatená v lehote do 15 pracovných dní odo dňa účinnosti zámennej zmluvy,
2. žiadateľ uhradí všetky náklady spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
3. návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podá mesto Modra až po zaplatení finančnej odplaty za zámenu pozemkov,
4. v prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu zámennej zmluvy medzi mestom Modra a žiadateľom do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia, toto uznesenie stráca platnosť.

**Znalec: Ing. Oľga Encingerová, Dukelská 49, 900 01 Modra,
evidenčné číslo znalca 910697, tel.: 033/647 42 05, 0905 312 201**

Zadávateľ: [redacted] [redacted] vského 3,

Číslo spisu (objednávky): Ústna objednávka FO – 75 / 9. 8. 2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 75/2024

**Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v Modre,
lokalita Harmónia - pozemok parcelné číslo 5405/7, 5407/17 a 5357/25
(podľa GP), v k. ú. Modra,
podklad pre prevod parciel a zámennú zmluvu**

Počet strán (z toho príloh): 15 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
prijazd - zastavaná plocha - parc. č. 5405/7 (111 m ²) - doterajší vlastník Mesto Modra - zmena vlastníka na GP na Mgr. Martin Macharik	6 455,76
záhrada - parc. č. 5407/17 (81 m ²) - doterajší vlastník Mesto Modra - zmena vlastníka na GP na Mgr. Martin Macharik	5 888,70
parcela pre prijazd - ostatná plocha - parc. č. 5357/25 (61 m ²) - doterajší vlastník Mgr. Martin Macharik - zmena vlastníka na GP na Mesto Modra	3 547,76
Všeobecná hodnota celkom	15 892,22
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Pätnásťtisícdeväťsto Eur	

V Modre dňa 23. augusta 2024



Ing. Oľga Encingerová

IV. PRÍLOHY

- (1) Kópia katastrálnej mapy
- (2) Geometrický plán
- (3) Fotodokumentácia 2xA4
- (4) Informatívna ponuka pozemkov v Modre z www.reality.sk - nie sú obdobné

Mesto Modra,

Dukelská 38, 900 01 Modra

V Banskej Štiavnici dňa 4.9.2023

Vec: Žiadosť o odkúpenie časti záhrady – pozemok CKN 5407/17

Žiadame vás touto cestou opakovane o odpredaj pozemku CKN č. 5407/17, vo výmere 81m².

V roku 1984 nám bol znárodnený vinohrad v časti Staré hory. V roku 1985 sme ako kompenzáciu dostali pozemky v celkovej výmere cca 400m² v lokalite „SMETISKO“

S prekvapením sme po roku 1990 zistili, že hoci sme záhradu dostali ako kompenzáciu za znárodnenie, musíme si pozemky opäť kúpiť!

Pozemok je oplotený od roku 1985, a užívame ho celý čas v dobrej viere.

Keďže išlo v roku 1985 čase o smetisko, stálo nás veľa úsilia a financií rekultivovať ich do tohto stavu.

Pri stanovení kúpnej ceny láskavo žiadame o zohľadnení vyššie uvedeného.

S pozdravom

2 Mesto Modra	
Dátum:	04 -09- 2023
Číslo záznamu: 19804	Číslo spisu:
Prílohy:	Vypracuje: RUF

[illegible]

Legenda: kód spôsobu využívania

4 Pozemok prevažne v zastavanom území alebo v zhrádzkovej osade, na ktorom sa pestujú zelenina, ovocie...

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľ. cesta...

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy...

[illegible]

Vyhoviteľ		Kraj	Bratislavský		Okres	Pezinok	Obec
Ing. Róbert Sadloň Bratislavská 42, Modra tel: 0908 721 220 sadlon@geodets.sk IČO: 40550168		Kat. územie	Modra		Číslo plánu	7/2024	Mapový list č
		GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p. č. 5357/25 a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 5405/7 a 5407/17					
Vyhoviteľ		Autorizačne overil				Úradne overil	
Dňa:	19.04.2024	Meno:	Ing. Róbert Sadloň		Dňa:	Číslo:	
Nové hranice boli v prírode označené plotom, neboli označené		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom				Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5933		Pečiatka a podpis				Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii							



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok
Obec : 508101 Modra
Katastrálne územie : 838039 Modra

Dátum vyhotovenia : 13.9.2023
Čas vyhotovenia : 8:08:34
Údaje platné k : 12.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10655
ČIASŤ ČERNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
5439/2	583	Zastavaná plocha a nádvorie		1	2
Iné údaje PKV 1 pre parcely reg. C KN 806/2 reg. E KN 144 869/1 1076 1110/4 2006 2019 2020 2553 2555 2882/1 2882/2 5135 5333/1 6228/6 6230 6246 7263/4 7478/1 7478/2 1-858/17; PKV 81 pre parcely reg. C KN 5080/5 5074/2 5055/2 reg. E KN 8003 /37 8003/53 8003/153 8003/253; PKV 1889 pre parcely reg. E KN 8003/4 8003/129					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spoluvlastnícky
----------	---	-----------------

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
1	MESTO MODRA, Dukelská 38 Modra, PSČ 90001, SK, IČO: 304956	1/1
	Titul nadobudnutia	
	§ 14 zákona č. 180/1995 Z.z. Na základe pôvodného záznamu Odpis z PK 306 z dňa 24.7.1938 - č.d. 3481/1938 Situáč. plán zo dňa 18.júla 1928 - č.d.3348/1931 Skutočná držba - rok 1886 12 § a Kúpna zmluva V 1921/2003 - v.z. Kúpna zmluva V694/2003 Kúpa V 695/03 - v.z.1206/03 Kúpno predajná zmluva zo dňa 20.1.1933 - č.d.5716/1933 č.d. 3117/1912 HZ 15/84 - v.z.608/86 GP zo dňa 5.6.1949 - č.d.1098/1950 Na základe pôvodného záznamu - č.d.840/1904 Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014	
	Iné údaje	
	PKV 1 pre parcely reg. C KN 806/2 reg. E KN 144 869/1 1076 1110/4 2006 2019 2020 2553 2555 2882/1 2882/2 5135 5333/1 6228/6 6230 6246 7263/4 7478/1 7478/2 1-858/17; PKV 81 pre parcely reg. C KN 5080/5 5074/2 5055/2 reg. E KN 8003 /37 8003/53 8003/153 8003/253; PKV 1889 pre parcely reg. E KN 8003/4 8003/129	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaný	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaný	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaný	

Titul nadobudnutia – nepriradené

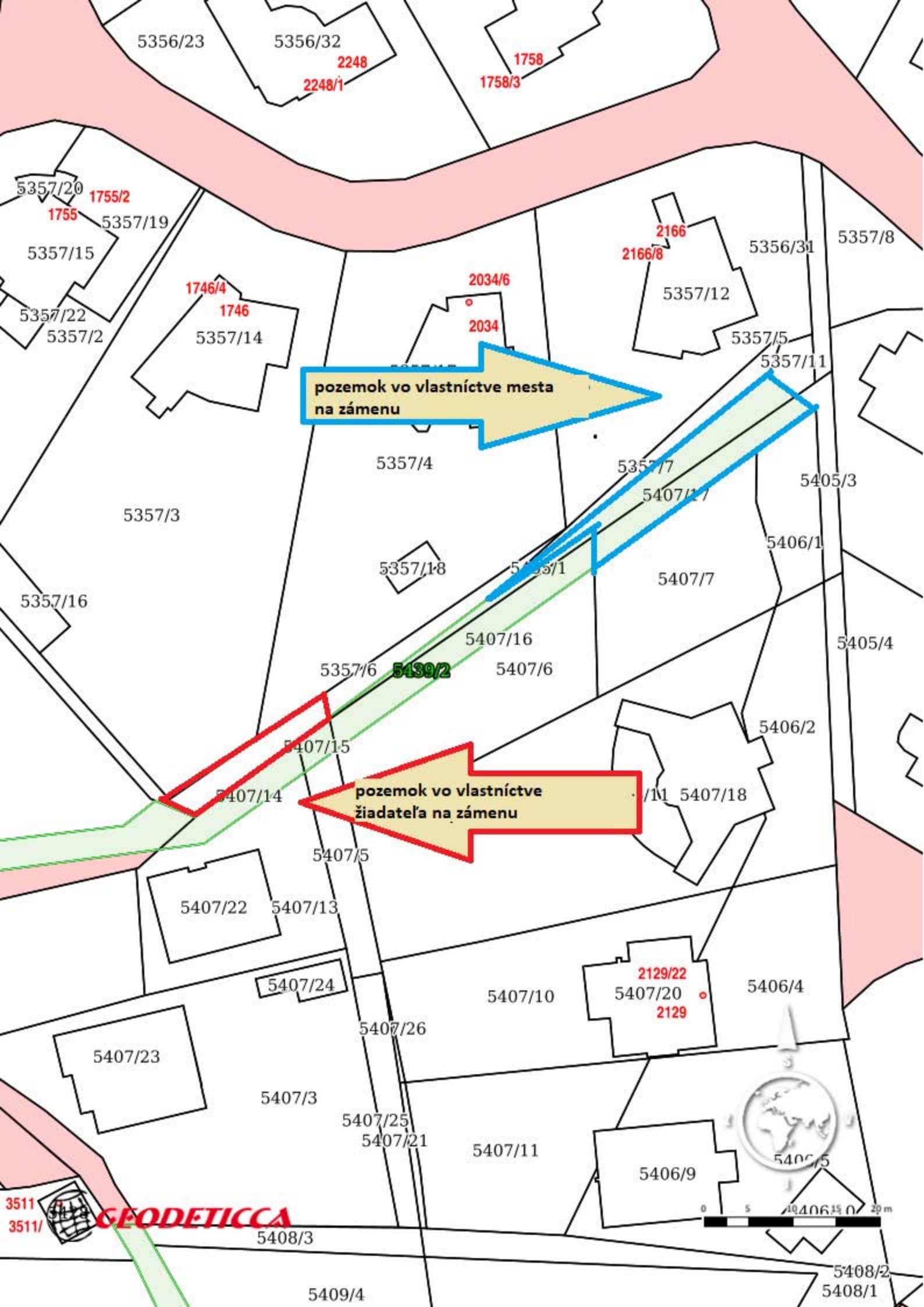
Rozhodnutie 1/2014/ROEP Modra o schválení registra zo dňa 31.3.2014 právoplatné dňa 24.4.2014

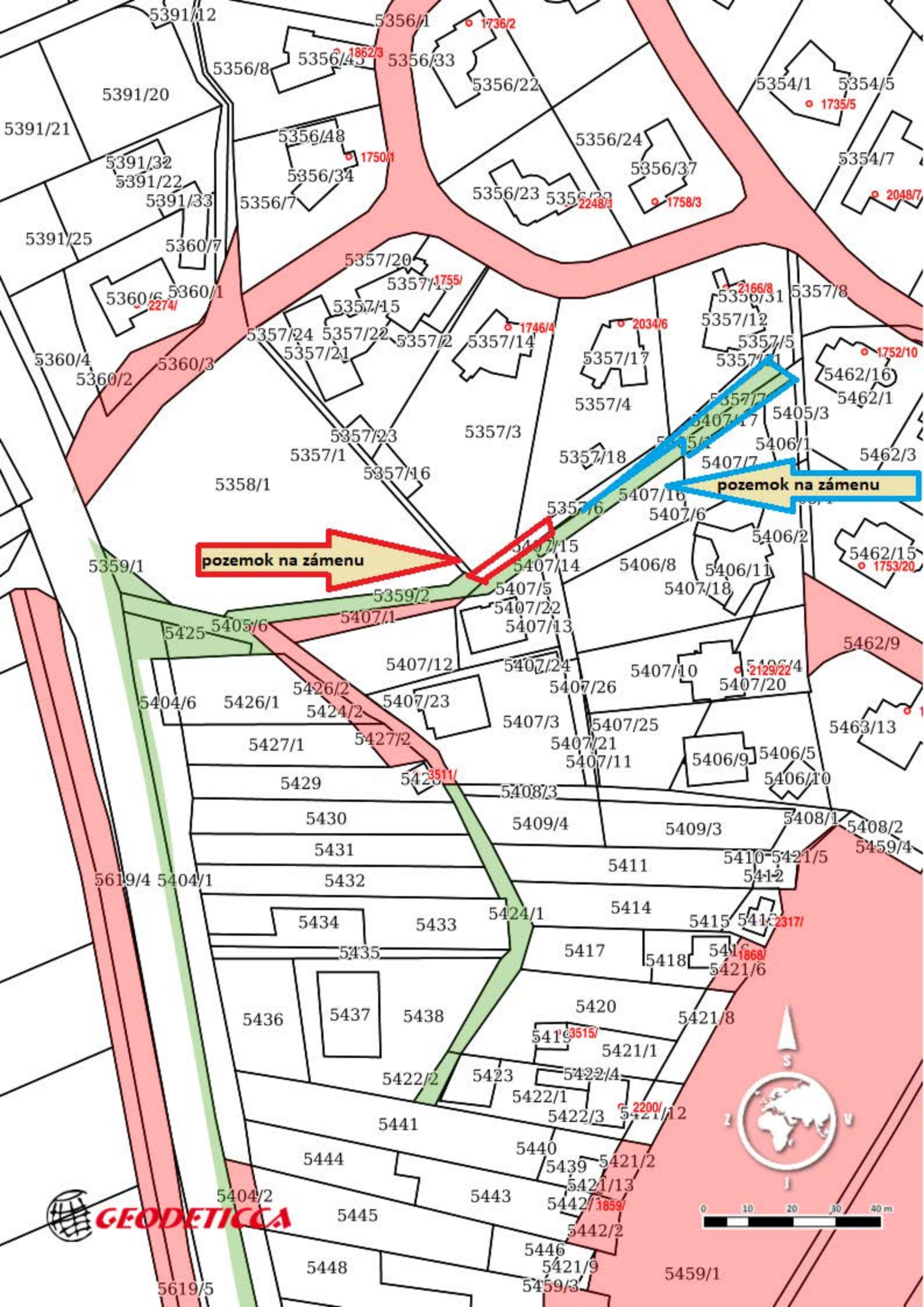
ČASŤ C: ĎARCHY

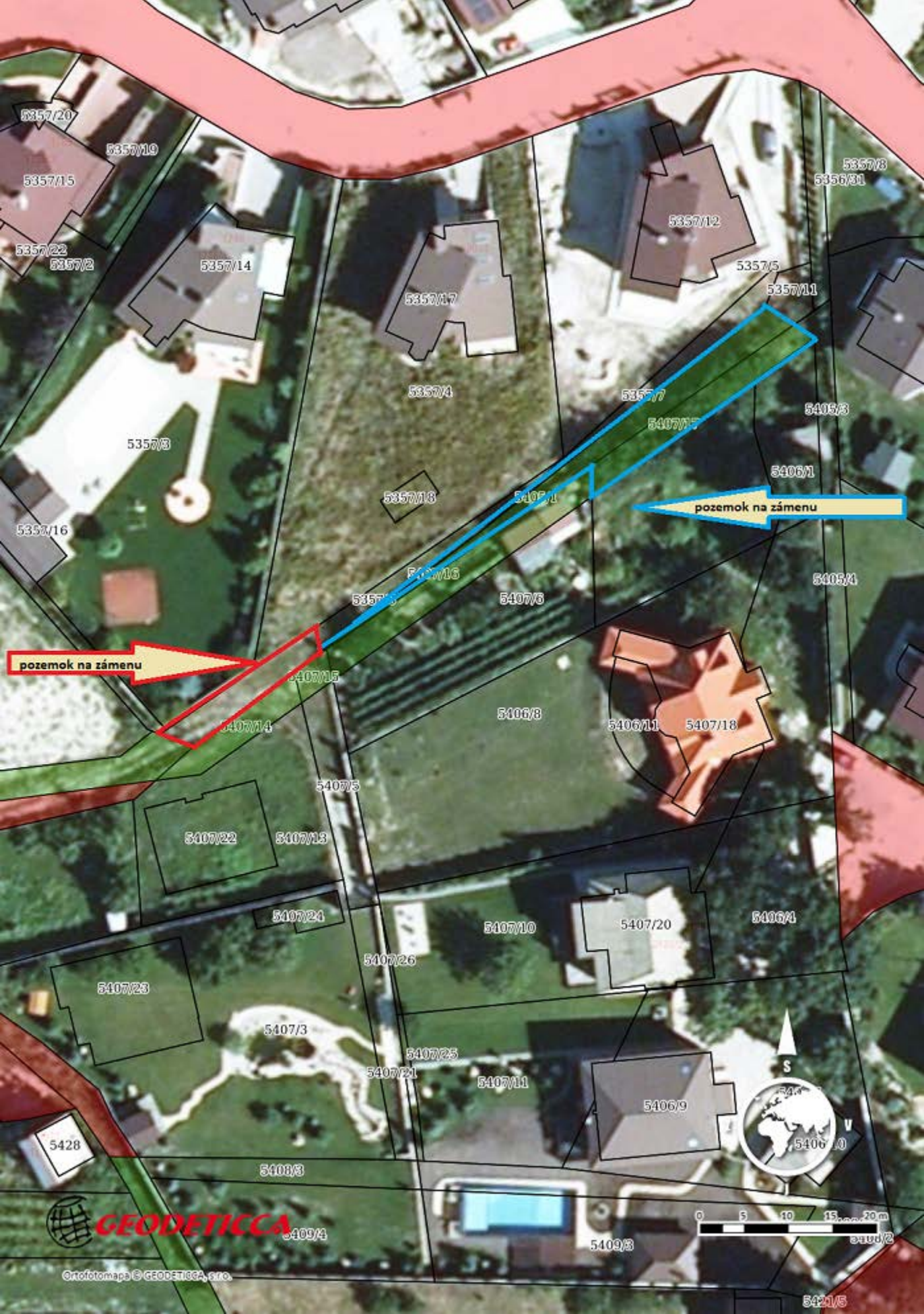
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1	Na pozemok registra E KN parc. č. 1077 a pozemok registra E KN parc. č. 1087/3: vecné bremeno 1 spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na časti zaťažených nehnuteľností umiestnenie stavby "Modra - uprava Stoličného potoka" v rozsahu vyznačenom v GP č. 28/2016 (G1 698/2016); vecné bremeno 2 spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena: a) strpieť na celých zaťažených nehnuteľnostiach vstup a prechod peši, vjazd, prejazd, výjazd osobnými a nákladnými motorovými vozidlami, b) strpieť na celých zaťažených nehnuteľnostiach aktivity spojené s prevádzkovaním, údržbou, opravami rekonštrukciou a modernizáciou stavby v prospech oprávneného z vecného bremena Slovenská republika, Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, IČO 36 022 047 podľa V 3200/2018 z 14.8.2018.
Vlastník poradové číslo 1	Na pozemok registra "E" p. č. 5316/4: Vecné bremeno in rem v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 25/2017 (G1 1130/2017), spočívajúce v práve uloženia inžinierskej siete - vodovodu v prospech každodobého vlastníka pozemku registra "C" p. č. 5789/6 podľa V 3497/2018 z 19.10.2018.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



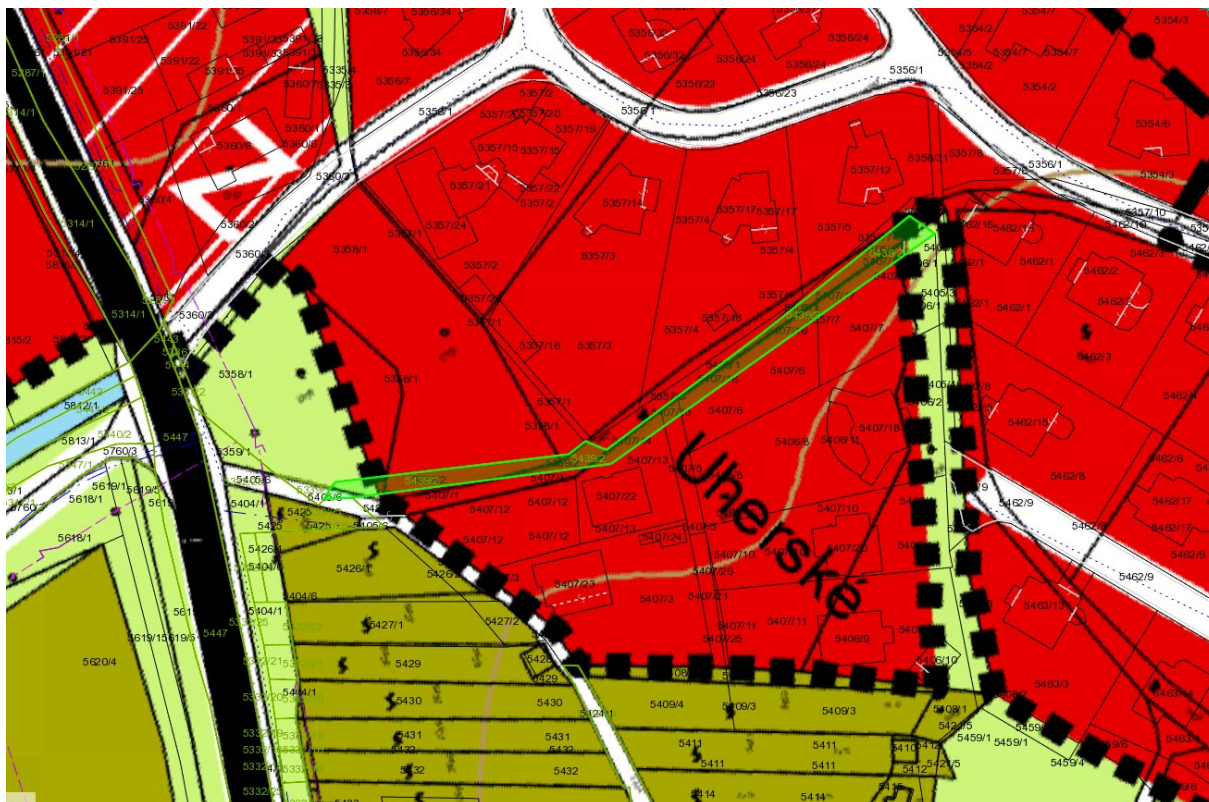






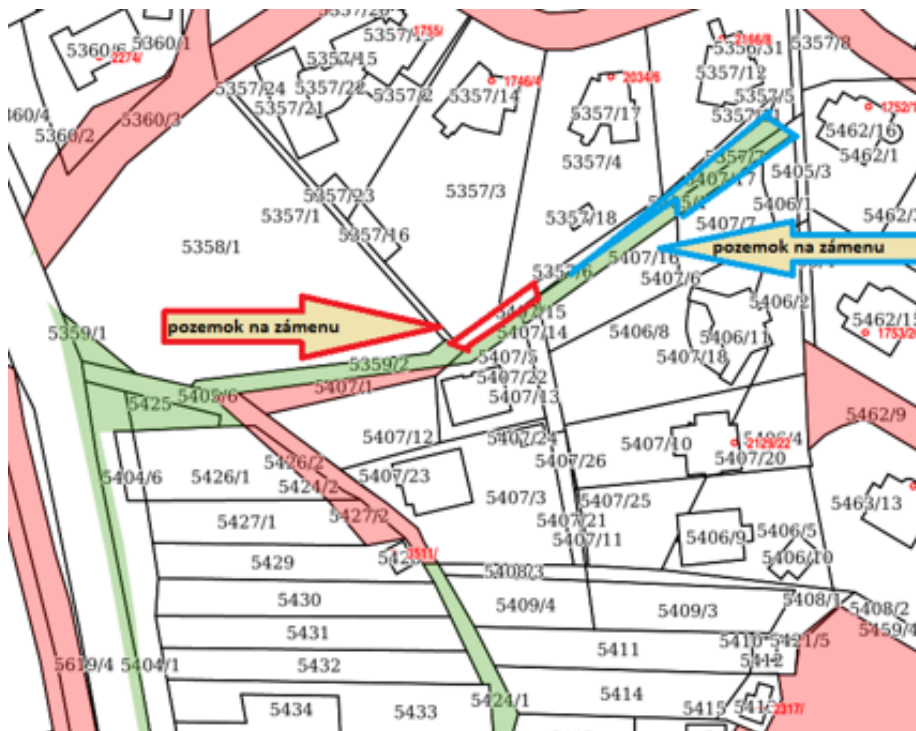
Územnoplánovacia informácia

Pozemok reg. „E“ p. č. 5439/2, k. ú. Modra, sa nachádza v území, ktoré je platným Územným plánom mesta Modry v znení zmien a doplnkov definované nasledovne:

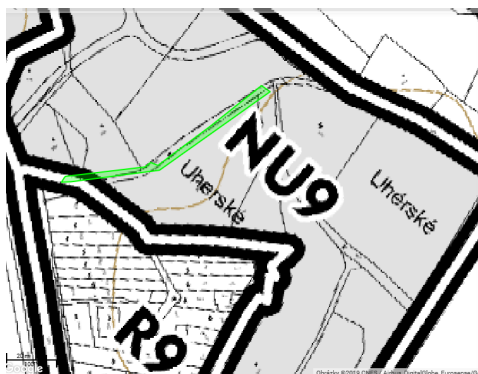


Komplexný urbanistický návrh

Funkčné využitie územia: obytné plochy nízko a strednopodlažnej zástavby
(západná a východná časť parcely je definovaná ako sprievodná líniová zeleň krajiny)



Územnoplánovacia informácia



Návrh regulácie územného rozvoja

REGULAČNÝ LIST ZÓNY		NU
I.	Identifikačné číslo zóny	NU 9
II.	Regulácia funkčného využitia zóny	
II.1.	základná funkcia územia	Ab.1. , Ka.1. , Z.1.
II.2.	doplňková funkcia územia	Ab.2. , Ka.2. , Z.2.
II.3.	účelovo viazané plochy	Ab.3. , Z.3.
III.	Regulácia urbanistickej štruktúry	• voľná zástavba solitérov.
IV.	Regulácia intervenčných zásahov	• realizácia novej urbanistickej štruktúry formou úplne novej výstavby.
V.	Regulatívny intenzity využitia územia	
V.1.	hodnotenie súčasnej intenzity využitia územia	
V.2.	regulatívny navrhovanej intenzity využitia územia	<ul style="list-style-type: none"> • maximálny koeficient zastavania pozemku..... 0,20 • minimálna výmera pozemku 800 m² • maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia..... 3
VI.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> • zachovanie súčasnej štruktúry zelene voľnej krajiny v rámci funkčnej plochy Ka.1. • v rámci funkčnej plochy Ab.1. je potrebné riešiť výsadbu zelene na zonálnej úrovni.
VII.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	• výkres verejnoprospešných stavieb
VIII.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	
IX.	Nároky na spracovanie následných územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie	• urbanisticko-architektonická štúdiá regulačného charakteru.

Ab. PLOCHY BÝVANIA - NÍZKO - A STREDNOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA

Legenda - grafický znak č. 1

Ab.1. Základná funkcia:

- individuálne bývanie v rodinných domoch (ktorej súčasťou môžu byť i súčasné bytové domy).

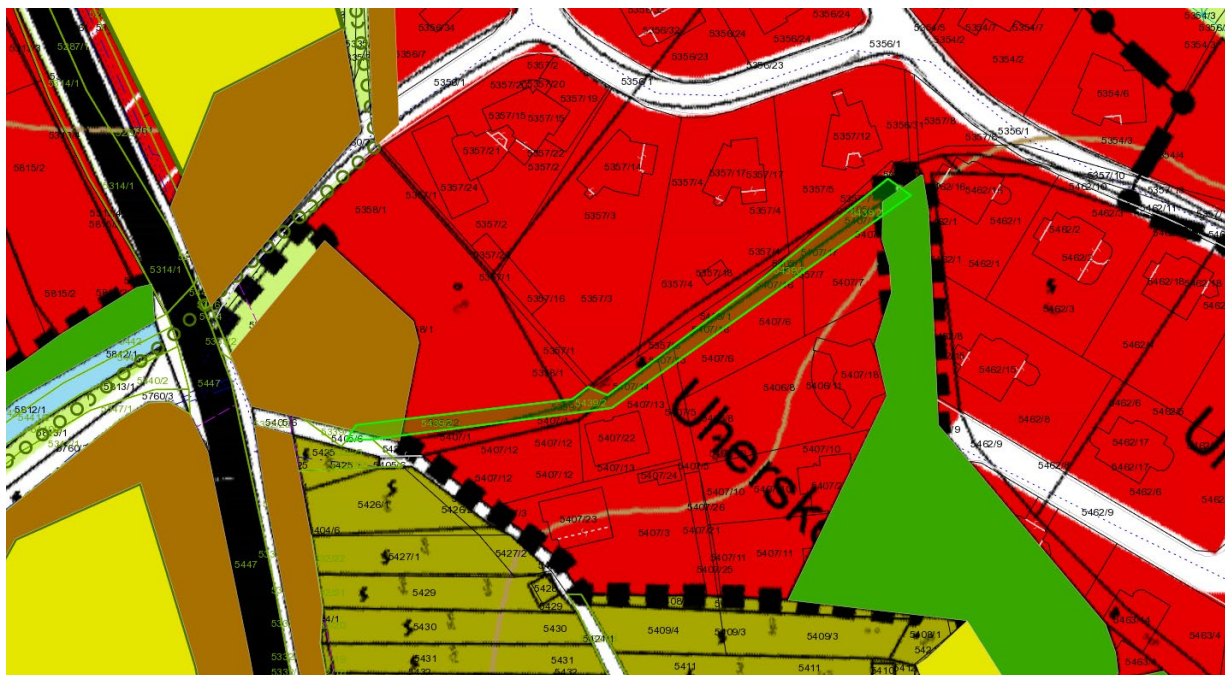
Ab.2. Doplnková funkcia:

- doplnková obchodno-obslužná vybavenosť formou samostatných prevádzkových jednotiek - do 10 % celkovej podlažnej plochy v území zóny.

Ab.3. Účelovo viazané funkcie a plochy:

- doplnková rekreačno-zotavovacia vybavenosť (nenáročné športoviská a rekreačné plochy, malé športové ihriská),
- doplnková zeleň vo forme vyhradenej súkromnej zelene (predzáhradky, okrasná zeleň a hospodárska zeleň záhrad),
- obslužné, príjazdové a zásobovacie komunikácie,
- izolované a vstavané objekty pre odstavenie a garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov,
- cyklistické a pešie trasy,
- nižšie rády rozvodov inžinierskych sietí, lokálne energetické zariadenia, vodohospodárske čerpace a prečerpávacie stanice.

Územnoplánovacia informácia



Miestny územný systém ekologickej stability – významné plochy s návrhom ochrany vo východnej a západnej časti parcely

Mestské zastupiteľstvo mesta Modry

Uznesenie č. 714/24/2022

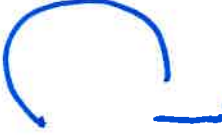
z 24. zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Modry,
konaného dňa 12.05.2022

Mestské zastupiteľstvo mesta Modry **neschvaľuje** odpredaj nasledovného nehnuteľného majetku mesta Modry:

- pozemok, parcelu registra C KN, parc. č. 5407/17 o výmere: 81 m², druh pozemku: záhrada, ktorá je časťou parcely registra E KN, parc. č. 5439/2 o výmere: 583 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovanej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 10655, kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, v zmysle žiadosti žiadateľa: Mgr. Ing. Martin Macharik, Š. Višňovského 3, 969 01 Banská Štiavnica.

Poslanci mestského zastupiteľstva hlasovali nasledovne:

Prítomní	12
Za	11
Proti	0
Zdržali sa	0
Nehlasovali	1


Juraj Petrakovič
primátor mesta















