

# Zápisnica č. 10

zo zasadnutia

## KOMISIE ROZVOJA OBCE, VÝSTAVBY A STAVEBNÉHO PORIADKU, ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA A DOPRAVY zo dňa 05.03.2020

### PROGRAM :

- 1.) Otvorenie
- 2.) Žiadosť o vyjadrenie p. Jágerskému o prevode komunikácií a inž. sietí na obec Borinka
- 3.) Žiadosť spoločnosti BA Home s.r.o. o stanovisko k investičnému zámeru
- 4.) Záver

### Bod 1.) Otvorenie

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

Predseda komisie privítal všetkých prítomných členov komisie a hostí.

### Bod 2.) Žiadosť o vyjadrenie p. Jágerskému o prevode komunikácií a inžinierskych sietí na obec Borinka

Členom komisie boli predložené vypracované zmluvy o prevode komunikácií, inžinierskych sietí a pozemkov medzi spoločnosťou Sunny residence s.r.o. a obcou Borinka.

Žiadosť bola aj osobne prezentovaná p. Jágerským a prebehla aj diskusia medzi členmi oboch prítomných komisií a žiadateľom.

### **Komisia po prerokovaní odporučila nasledovné:**

- **Splašková kanalizácia** – súhlasíme s prevodom, za podmienky, že žiadateľ dá vypracovať na vlastné náklady znalecký posudok aktuálneho technického stavu a preukáže technickú spôsobilosť daného stavebného objektu
- **Dažďová kanalizácia** – súhlasíme s prevodom, za podmienky, že žiadateľ dá vypracovať na vlastné náklady znalecký posudok aktuálneho technického stavu a preukáže technickú spôsobilosť daného stavebného objektu
- **Rozvod vody** – nesuhlasíme s prevodom v aktuálnom stave. Je potrebné osloviť BVS a.s., aby písomne vyjadrila, za akých technických podmienok, by bola ochotná prevziať vodovod do svojej správy. Po vyjadrení BVS a.s. by bolo treba aj vyčíslit' cenu, koľko by stálo dať vodovod zo skutkového stavu do stavu akceptovateľného na prebratie BVS a.s. do svojej správy. Po obdržaní týchto informácií bude obec ďalej pokračovať v rokovaní o prebratí predmetného vodovodu.
- **Cestné komunikácie a spevnené plochy** – súhlasíme s prevodom, bez pripomienok
- **Pozemky pod komunikáciami** – súhlasíme s prevodom, za podmienky, že bude žiadateľovi výrubený poplatok za stočné za čas (cca. 10 rokov), čo ho užíval on alebo majitelia pozemkov, ktoré im predal (podľa podkladov od BVS a vodomeru v CVŠ). Taktiež je podmienkou, aj podľa prísľubu žiadateľa, že si vysporiada sporné majetkové vzťahy s majiteľmi pozemkov v areáli (p. Moravický a i.)  
Kúpnu zmluvu na prevod nehnuteľností bude obec akceptovať až po doriešení všetkých ostatných kúpnych zmlúv (splašková kanalizácia, dažďová kanalizácia, rozvod vody, cestné komunikácie a spevnené plochy, verejné osvetlenie), pretože sú umiestnené na týchto nehnuteľnostiach. Obec požaduje od žiadateľa aj aktualizáciu LV č. 1504, pretože je nesúlady vo výmere tejto parcely v návrhu kúpnej zmluvy a na LV zo 4.3.2020. Námiety k zneniu kúpnej zmluvy sú vyznačené priamo do jej textu. **Príloha č.1**
- **Verejné osvetlenie** – súhlasíme s prevodom, za podmienky, že žiadateľ dá vypracovať na vlastné náklady znalecký posudok resp. revíziu správu a preukáže technickú spôsobilosť daného stavebného objektu
- k nedostatkom na zmluvách máme **nasledovné výhrady:**
  - **presne dodefinovaný predmet zmluvy** (nezrovnalosti v parcelných číslach..atď)
  - žiadame zmluvy vypracovať a **autorizovať** advokátom s príslušným oprávnením

za odporúčanie: 10

proti odporúčaní: 0

zdržali sa : 1 (p. Škoda)

### **Bod 3.) Žiadosť spoločnosti BA Home s.r.o. o stanovisko k investičnému zámeru**

Členom komisie bola predložená písomná žiadosť spoločnosti BA Home s.r.o. o stanovisko k investičnému zámeru 7 rodinných domov, každý s 2 bytovými jednotkami. **Príloha č.2**

Žiadosť bola aj osobne odprezentovaná žiadateľom a architektom návrhu, prebehla diskusia medzi členmi komisie, žiadateľmi a aj prítomnými susedmi (daného zámeru).

#### **Komisia po prerokovaní odporučila nasledovné:**

- predmetný pozemok sa nachádza v novšej časti obce (Sunny residence) a vzhľadom na objem predloženého zámeru 7 rodinných domov, každý s 2 bytovými jednotkami (14 bytových jednotiek a potreba 42 parkovacích miest), **neodporúčame** v danej oblasti v takomto rozsahu zasahovať do existujúcej zástavby, kde všetky okolité stavby sú len izolované rodinné domy (s 1 BJ) a takisto aj parcelácia katastra naznačuje delenie (6 parciel s izolovaným RD) a aktuálne platný ÚP, kde je v grafickej časti jasne čitateľný zámer členenia pozemkov (detto. 6 parciel s izolovaným RD)
- riešené územie je vo veľmi členitom a strmom teréne s prevýšením cca. 17 m, čo taktiež negatívne ovplyvňuje siluetu obce z okolitých výhľadov, vzhľadom na to, že navrhovaný zámer má z čelného uličného pohľadu (aj z 2 bočných) až 3 vnímateľné nadzemné podlažia.
- po preštudovaní podkladov (pôdorysov a situácie) bolo zistené, že predmetnému investičnému zámeru chýba cca. 7-8 parkovacích státí. Požiadavka na 1RD resp. 1BJ sú min. 3 parkovacie miesta
- v tomto území, by bola **vhodným riešením** úprava zámeru, a to počtu vnímateľných podlaží na max. 2 nadzemné a redukcia počtu RD na 6 ks, vzhľadom na odstupy RD a netradične dlhé „slížovité“ členenie pozemkov k jednotlivým BJ

**za odporúčanie : 9**

**proti odporúčanju: 1 (p. Zboja)**

**zdržali sa : 1 (p. Škoda)**

### **Bod 4.) Záver**

Predseda komisie ukončil zasadnutie a termín budúceho zasadnutia bol určený na 02.04.2020.

**PREZENČNÁ LISTINA** zo zasadnutia Komisie rozvoja obce, výstavby a stavebného poriadku, územného plánovania a dopravy, zo dňa **05.03.2020**

**Predseda:** Ing. arch. Štefan Vrabc



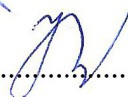
**Členovia:** Tomáš Foltín



Andrej Halinár



Ing. Eva Jurčová



Ing. arch. Daniel Kubiš



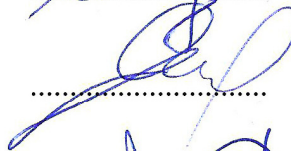
Ing. Lubor Maťátko



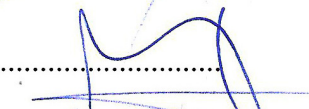
Karol Mihalský



Jakub Molnár



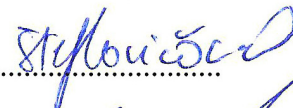
Ing. Jozef Patasy



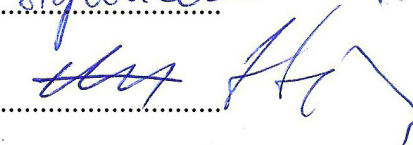
Róbert Škoda



Ing. et Ing. Monika Šteflovičová



Mgr. Branislav Zboja



**Hostia:**

PAULEN MIROSLAV



JACERSKÝ JOZEF



VEDE JUDAS



SPRAB PAVO



PAULINA GRANEŠOVÁ



KAROL HORVÁT



ROMAN PIR



IVAN SEDLÁK



LUBOMIR ZA VOONÝ



PETER MONAVICAS



# PRÍLOHA Č.1

## (Nehnutelnosti) Kúpna zmluva

uzatvorená podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení  
(ďalej ako „Zmluva“ len „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)  
medzi:

### predávajúcim

názov: LEGATOs Invest s.r.o.  
sídlo: Mierová 650/56, 821 05 Bratislava  
IČO: 36 787 213  
štatutárny zástupca: Ing. Jozef Jagerský, konateľ spoločnosti  
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sro, vložka č. 46310/B

ďalej len ako „predávajúci“ v príslušnom gramatickom tvare

### kupujúcimi

názov: obec Borinka  
sídlo: Borinka 110, 900 32 Borinka  
IČO: 00304689  
štatutárny zástupca: Miroslav Paulen, starosta obce  
ďalej len ako „Kupujúci“ v príslušnom gramatickom tvare

## Článok 1

### Predmet zmluvy

1.1 Predmetom tejto zmluvy je odplatný prevod nehnuteľností zapísaných na LV č. 1504, katastrálne územie Borinka, **obec Borinka, okres Malacky** vo výlučnom vlastníctve predávajúceho v prospech kupujúceho, a to: (LV č.1504 k 4.3.2020.nie je v súlade s nižším textom !!!!)

- pozemok, parcela registra „C“, parcela č. 1037/1, druh pozemku:trvalý ~~trávnatý~~ trávny porast o výmere ~~992 m<sup>2</sup>~~,  
*Upozornenie !!! na LV je výmera 2047 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa v okrese Malacky, v obci BORINKA, v katastrálnom území Borinka, vlastnícky podiel Predávajúceho 1/1*

- pozemok, parcela registra „C“, parcela č. 1037/18, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 867 m<sup>2</sup>,  
~~nachádzajúci sa v okrese Malacky, v obci BORINKA, v katastrálnom území Borinka, vlastnícky podiel Predávajúceho 1/1~~

- pozemok, parcela registra „C“, parcela č. 1037/29, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 262 m<sup>2</sup>,  
~~nachádzajúci sa v okrese Malacky, v obci BORINKA, v katastrálnom území Borinka, vlastnícky podiel Predávajúceho 1/1~~

- pozemok, parcela registra „C“, parcela č. 1037/31, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 117 m<sup>2</sup>,  
~~nachádzajúci sa v okrese Malacky, v obci BORINKA, v katastrálnom území Borinka, vlastnícky podiel Predávajúceho 1/1~~

- pozemok, parcela registra „C“, parcela č. 1037/58, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 283 m<sup>2</sup>,  
~~nachádzajúci sa v okrese Malacky, v obci BORINKA, v katastrálnom území Borinka, vlastnícky podiel Predávajúceho 1/1~~

- pozemok, parcela registra „C“, parcela č. 1037/59, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 578 m<sup>2</sup>,  
~~nachádzajúci sa v okrese Malacky, v obci BORINKA, v katastrálnom území Borinka, vlastnícky podiel Predávajúceho 1/1~~

- pozemok, parcela registra „C“, parcela č. 1059/63, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 511 m<sup>2</sup>,  
~~nachádzajúci sa v okrese Malacky, v obci BORINKA, v katastrálnom území Borinka, vlastnícky podiel Predávajúceho 1/1~~

- pozemok, parcela registra „C“, parcela č. 1059/64, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2609 m<sup>2</sup>,  
~~nachádzajúci sa v okrese Malacky, v obci BORINKA, v katastrálnom území Borinka, vlastnícky podiel Predávajúceho 1/1~~

- pozemok, parcela registra „C“, parcela č. 1059/202, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 787 m<sup>2</sup>,  
~~nachádzajúci sa v okrese Malacky, v obci BORINKA, v katastrálnom území Borinka, vlastnícky podiel Predávajúceho 1/1~~

- pozemok, parcela registra „C“, parcela č. 1059/218, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 1416 m<sup>2</sup>,  
~~nachádzajúci sa v okrese Malacky, v obci BORINKA, v katastrálnom území Borinka, vlastnícky podiel Predávajúceho 1/1~~

(ďalej ako „predmet kúpy“ v príslušnom gramatickom tvare). (Spolu 8422m2)!!! LV 9590m2

1.2 Predmet kúpy je prevádzaný z **výlučného vlastníctva predávajúceho v podiele 1/1 do výlučného vlastníctva kupujúceho v podiele 1/1.**

1.3 Predávajúci touto Zmluvou prevádza vlastnícke právo k Predmetu kúpy na Kupujúceho, za čo mu je Kupujúci povinný zaplatiť kúpnu cenu riadne a včas v zmysle tejto Zmluvy. Kupujúci prijíma vlastnícke právo k Predmetu kúpy bez výhrad.

## Článok 2

### Kúpna cena

2.1 Predávajúci a kupujúci si ako odplatu za prevod vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúceho dohodli kúpnu cenu vo výške **1,00 € bez DPH za 1 m<sup>2</sup>**, t. j. celková kúpna cena za predmet kúpy činí **8 422,00 € (slovom: osemtisícštyristodvadsaťdva eur)**.

2.2 Kúpna cena podľa bodu 2.1 tejto zmluvy je bez DPH.

2.3 Kúpna cena bude uhradená na základe faktúry vystavenej predávajúcim.

## Článok 3

### Nadobudnutie vlastníckeho práva

**3.1** Kupujúci nadobudne Predmet kúpy do svojho výlučného vlastníctva dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Malacky, odboru katastrálneho o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho.

**3.2** Predávajúci a Kupujúci sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podáva Kupujúci a Predávajúci spoločne s tým, že jeho doručenie príslušnému orgánu zabezpečí Predávajúci.

**3.3** Náklady súvisiace s osvedčením podpisov Predávajúceho na tejto Zmluve, ako aj náklady spojené s vkladom vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho znáša Kupujúci a Predávajúci spoločne v rovnakom pomere, ktoré budú vyúčtované Predávajúcim faktúrou.

#### Článok 4

##### Povinnosti a prehlásenia zmluvných strán

**4.1** Predávajúci prehlasuje:

a) že Predmet kúpy nie je predmetom inej kúpnej zmluvy alebo iného zmluvného záväzku;

b) že Predmet kúpy nie je predmetom žiadneho súdneho, správneho, alebo daňového konania, ani predmetom exekučného, vyvlastňovacieho, reštrukturalizačného alebo konkurzného konania a na Predmet kúpy si neuplatňuje vlastnícke právo iná osoba a právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho je právnym úkonom založenom na správnom uvedení a zistení skutkového stavu;

c) Predávajúcemu nie sú známe okolnosti, ktoré by mohli viesť k vyvolaniu konaní uvedených v článku 4.1 ods. b) tejto Zmluvy.

*LV č.1504 k 4.3.2020:!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!*

**Záložné právo v prospech Ing.Miroslav Matys,nar.15.08.1961, Abrahámovce 93,086 43 Bardejov na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla na základe Zmluvy o úvere zo dňa 26.11.2008 pod č. 000270/CORP/08/011 na nehnuteľnosti parc.č. 1059/202 v zmysle Záložnej zmluvy V-4837/10, právopl.16.12.2010. - 214/10,210/12,73/14 Z - 3756/12:Výmaz časti záložného práva pri V-4837/10 na par.č.1059/246 -210/12 Z - 869/14//14:Zmluva o odplatnom postúpení pohľadávky č.14/2014/PP/CWR SK,zo dňa 04.02.2014 -73/14 V -714/12**

**4.2** Kupujúci prehlasuje, že reálny aj právny stav Predmetu kúpy im je dobre známy na základe predloženého LV a osobnej prehliadky.

**4.3** Kupujúci nie je oprávnený Predmet kúpy previesť, zaťažiť, prenajať, zničiť, zmeniť ani žiadnym iným spôsobom obmedziť alebo znížiť jeho hodnotu do momentu úplného a riadneho ~~splnenia~~ uhradenia kúpnej ceny podľa čl. 2 tejto Zmluvy.

#### Článok 5

##### Odstúpenie od zmluvy a doručovanie

**5.1** Predávajúci má právo odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak do 10 dní odo dňa splatnosti kúpnej ceny podľa čl. 2 tejto Zmluvy nebude v plnej výške zaplatená Kúpna cena.

**5.2** Kupujúci má právo odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, že príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor zastaví konanie alebo zamietne povoliť vklad do katastra nehnuteľností a toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť. Toto právo Kupujúci nemá v prípade, ak bolo konanie o návrhu na povolenie vkladu prerušené z dôvodov, ktoré je možné zmluvnými stranami opravou zmluvy, dodatkom ku zmluve alebo úpravou či doplnením iných podkladov k návrhu na povolenie vkladu odstrániť a druhá strana s vykonaním takýchto úprav súhlasí.

**5.3** Odstúpenie sa doručuje druhej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Odstúpením sa Zmluva od začiatku zrušuje a každý z účastníkov je povinný vydať druhému všetko, čo podľa nej dostal. Ustanovenie § 560 Občianskeho zákonníka sa použije primerane

#### Článok 6

##### Záverečné ustanovenia

**6.1** Túto Zmluvu uzatvárajú Predávajúci a Kupujúci slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevznikli žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom vyjadriť.

**6.2** Predávajúci a Kupujúci vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony, Kupujúci je spôsobilý nadobúdať nehnuteľnosti na území Slovenskej republiky a zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

**6.3** Predávajúci a Kupujúci vyhlasujú, že Zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a že si Zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom a právnymi účinkami ju vlastnoručne podpisujú.

**6.4** Zmena tejto Zmluvy je možná len písomnou dohodou Predávajúceho a Kupujúceho. Vzájomné vzťahy, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa budú riadiť Občianskym zákonníkom. Prípadné spory vzniknuté na základe tejto Zmluvy alebo v jej súvisi sa Kupujúci a Predávajúci zaväzujú riešiť prednostne formou spoločných rokovaní.

**6.5** Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých Predávajúci obdrží tri rovnopisy, Kupujúci jeden rovnopis.

**6.6** Táto zmluva sa stáva platnou a účinnou dňom jej podpisu. Do momentu povolenia vkladu vlastníckeho práva sú Predávajúci a Kupujúci svojimi zmluvnými prejavmi viazaní. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.

V \_\_\_\_\_, dňa \_\_\_\_\_

Za Predávajúceho:

**LEGATOs Invest s.r.o.**  
**Ing. Jozef Jagerský**

V \_\_\_\_\_, dňa \_\_\_\_\_

Za Kupujúceho:

**obec Borinka**  
**Miroslav Paulen**



# PRÍLOHA Č.2

**BA Home s.r.o.**

Jakubovo námestie 2563/13 811 09

sedlak@benefit-finance.sk

Vybavuje : Ing. Ivan Sedlák, PhD., 0908 785 402

Bratislava, dňa 26.2.2020

Titl.

Stavebný úrad v Borinke

Borinka 110,

900 32 Borinka

**Vec : Žiadosť o vydanie stanoviska k investičnému zámeru.**

Vo vlastnom mene Vás žiadam o vydanie stanoviska k investičnému zámeru „Rodinné domy v Borinke“ na parcelných číslach čísla 1059/ 127, 211, 205,128,215 v katastrálnom území obce Borinka.

Názov stavby: Rodinné domy Borinka  
Investor: BA Home s.r.o.  
Jakubovo námestie 2563/13 811 09 Bratislava

Miesto stavby: Borinka  
Účel stavby: Bývanie  
Charakter stavby: novostavba  
Parcely č.: 1059/ 127, 211,205,128, 215  
Obec: Borinka  
Katastrálne územie: Borinka  
Zodpovedný projektant: **Ing. arch. Ľubomír Závodný**

Stručný popis:

Navrhovaný investičný zámer ráta s výstavbou 7 dvojdomov v dvoch typoch podľa priloženej štúdie:

- Počet dolných Dvojdomov 4
- Zastavaná plocha Dvojdomu 237,0 m<sup>2</sup>
- Zastavaná plocha Dvojdomov Dolu spolu 948,0 m<sup>2</sup>
- Počet horných Dvojdomov 3
- Zastavaná plocha Dvojdomu + Garáž 309,8 m<sup>2</sup>
- Zastavaná plocha Dvojdomov Hore spolu 929,4 m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha spolu (14 domov resp. 7 dvojdomov )	1877,4 m <sup>2</sup>
Výmera pozemkov	8776 m <sup>2</sup>
Podiel zastavanosti	21,4% m <sup>2</sup>
Plocha pozemku na jeden dom	626,8 m <sup>2</sup>

Predložený investičný zámer bol vypracovaný v súlade s územným plánom Borinky a Územnou plánovaciu informáciu (UPI) viažucu sa k predmetným pozemkom.

Povinné regulatívy:

- podiel zastavanosti max 30 % - **projekt rešpektuje toto usmernenie s rezervou 21,4%**
- výškové zónovanie 2 Nadzemné podlažia jedno podzemné podlažie maximálna výška objektov 10 m - **projekt rešpektuje toto usmernenie pri výške max 9 metrov a dvomi nadzemnými a jedným podzemným/ zapusteným podlažím**
- ploty max 1,6 metra - **projekt rešpektuje toto usmernenie**

Projekt nadväzuje na už vybudovanú infraštruktúru v minulosti nedokončeného projektu „Sunny Residence“. Naša spoločnosť - BA Home by rada realizovala svoj návrh podľa preloženej projektovej štúdie a dokončila už začatý development územia. V rámci návrhu sme sa snažili zachovať vidiecky charakter obce, pričom predložený návrh podľa nášho názoru vhodne zapadá do dedinského prostredia Borinky. Z pohľadu realizácie projektu sa nachádzame v akvizícnej fáze predmetného územia. Veríme v úspešné posúdenie projektu a v prípade prerokovania v orgánoch obce by sme privítali možnosť osobnej prezentácie projektu .

S pozdravom



Ing. Ivan Sedlák, PhD.

Obec Borinka	
900 32 Borinka 110	
26 FEB. 2020	
Podpis: 348	Príchytilý
Číslo: 71	Vybavuje: VRABEC



