

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na zámenu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Rusovce, parc. č. 615/16 a nasl. za pozemky v k. ú. Nové Mesto, s manželmi Pavlovičovými a návrh na zverenie predmetných nehnuteľností do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce

ŽIADATELIA: zámena pozemkov:
Pavol Pavlovič a manželka (ďalej aj ako „manželia Pavlovičovci“)
Ing. Alena Pavlovičová
obaja bytom:

zverenie pozemkov:
Mestská časť Bratislava-Rusovce
sídlo: Vývojová 8, 851 01 Bratislava
IČO: 00 304 611

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

1. pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava určené na zámenu:

k. ú. Nové Mesto

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>pozn.</u>
„C“ KN			
15115/10	zastavaná plocha	386 m ²	LV č. 2382
15115/26	zastavaná plocha	322 m ²	LV č. 2382
15115/27	zastavaná plocha	486 m ²	LV č. 2382
spolu vo výmere		1 194 m²	

pozemky vo vlastníctve manželov Pavlovičovcov určené na zámenu:

k. ú. Rusovce

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>pozn.</u>
„C“ KN			
615/16	zastavaná plocha	187 m ²	LV č. 1799
615/17	zastavaná plocha	137 m ²	LV č. 1799
616/2	zastavaná plocha	251 m ²	LV č. 1799
spolu vo výmere		575 m²	

2. pozemky určené na zverenie mestskej časti Bratislava-Rusovce:

k. ú. Rusovce

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>pozn.</u>
„C“ KN			
615/16	zastavaná plocha	187 m ²	LV č. 1799
615/17	zastavaná plocha	137 m ²	LV č. 1799
616/2	zastavaná plocha	251 m ²	LV č. 1799
spolu vo výmere		575 m²	

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom zámeny sú nehnuteľnosti uvedené v špecifikácii k. ú. Nové Mesto za k. ú. Rusovce.

Predmetom zverenia sú nehnuteľnosti, ktoré nadobudne hlavné mesto SR Bratislava zámenou s manželmi Pavlovičovými v k. ú. Rusovce.

Dôvod a účel žiadosti

Obsahom materiálu je usporiadanie vzťahov k pozemkom pod stavbou materskej školy v Rusovciach. Pozemky pod materskou školou a v jej okolí hlavné mesto získa zámenou za pozemky v k. ú. Nové Mesto a následne ich zverí do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce.

Zároveň zámenou žiadatelia nadobudnú vlastnícke práva k pozemkom v k. ú. Nové Mesto, ktoré sú situované pod stavbami vo vlastníctve žiadateľov, čím sa zjednotia práva k pozemkom s právami k stavbám na nich situovaných.

Dôvod predloženia materiálu:

Žiadatelia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi v podiele 1/1 k celku pozemkov parc. č. 616/2, 615/16 a 615/17 v k. ú. Rusovce, situovaných pod materskou školou a v jej okolí. Mestská časť Bratislava-Rusovce je v súčasnosti vlastníkom stavby so súpis. č. 465 - materská škola, zapísanej na LV č. 1306. Žiadatelia zamieňajú svoje pozemky v prospech hlavného mesta v hodnote celkom 278 288,50 eur stanovenej znaleckým posudkom č. 91/2026.

Žiadatelia sú podielovými spoluvlastníkmi každý v podiele $\frac{1}{2}$ k celku, stavieb so súpis. č. 10996 (garáž, dielňa, administratívna budova) situovaných na pozemkoch parc. č. 15115/10, 15115/26 a 15115/27 v k. ú. Nové Mesto, zapísaných na LV č. 4673. Žiadatelia majú záujem usporiadať si práva k pozemkom pod svojimi stavbami.

Hlavné mesto SR Bratislava je vlastníkom pozemkov pod stavbami vo vlastníctve žiadateľov parc. č. 15115/10, 15115/26 a 15115/27 k. ú. Nové Mesto, zapísaných na LV č. 2382.

Navrhovanou zámenou sa zjednotia práva k pozemkom pod materskou školou v Rusovciach a pod stavbami vo vlastníctve žiadateľov a vysporiadajú sa vzájomné finančné nároky.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

K navrhovanej zámene bol predložený **znalecký posudok č. 268/2026 zo dňa 12.08.2026**, ktorý vypracovala Ing. Mgr. Jana Pecníková, znalec v odbore Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, ktorá bola vybraná na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta podľa ZP č. 268/2026 predstavuje sumu 178 538,82 eur a vychádza z jednotkovej hodnoty 149,53 eur/m², z toho

- pozemok parc. č. 15115/10 (vo výmere 386 m ²)	57 718,58 eur
- pozemok parc. č. 15115/26 (vo výmere 322 m ²)	48 148,66 eur
- pozemok parc. č. 15115/27 (vo výmere 486 m ²)	72 671,58 eur.

Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve manželov Pavlovičovcov bola stanovená znaleckým posudkom č. 91/2026 zo dňa 13.08.2026 vypracovaného znalcom Ing. Oldřich Jarabica, znalcom v odbore Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911413, ktorý bol vybraný manželmi Pavlovičovcami a predstavuje sumu spolu **278 288,50 eur**, ktorá vychádza z jednotkovej hodnoty 483,98 eur/m², z toho

- pozemok parc. č. 615/16 (vo výmere 187 m ²)	90 504,26 eur
- pozemok parc. č. 615/17 (vo výmere 137 m ²)	66 305,26 eur
- pozemok parc. č. 616/2 (vo výmere 251 m ²)	121 478,98 eur.

Napriek rozdielnym hodnotám pozemkov manželja Pavlovičovci navrhujú zámenu uskutočniť s finančným vyrovnaním v sume 16 047,36 eur, pričom žiadatelia si v prevyšujúcej časti rozdielu hodnôt (teda v sume 83 702,32 eur) nárok na dorovnanie rozdielu voči hlavnému mestu neuplatňujú, resp. sa tohto nároku vyslovene vzdávajú.

Suma 16 047,36 eur predstavuje istinu za užívanie zamieňaných pozemkov a je predmetom konania vedeného na Mestskom súde Bratislava IV pod sp.zn. B5-10C/14/2017, medzi žalobcom: Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto a žalovanými: žiadateľmi. Príslušenstvo v rámci súdneho sporu znášajú v celom rozsahu žiadatelia. Žiadatelia budú v zámennej zmluve zaviazaní poskytnúť sumu 16 047,36 eur Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto na úhradu istiny v rámci súdneho sporu, ktorý je vedený medzi Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto a žiadateľmi. S uvedeným postupom vyjadrila súhlas Mestská časť Bratislava – Nové Mesto aj žiadatelia.

Zároveň hlavné mesto eviduje aj súdny spor vedený na Mestskom súde Bratislava IV., č.k. B3-17C/154/2017 o určenie vecného bremena k pozemkom v k. ú. Nové Mesto, ktorý podali žiadatelia proti hlavnému mestu s cieľom zabezpečiť si práva k pozemkom pod svojimi stavbami v k. ú. Nové Mesto. Žiadatelia súhlasia so späťvzatím tohto súdneho sporu a v lehote do 5 dní od nadobudnutia účinnosti zámennej zmluvy zabezpečia podanie návrhu na späťvzatie súdneho sporu na Mestský súd Bratislava IV. vedeného proti hlavnému mestu, pričom si nebudú voči hlavnému mestu uplatňovať náhradu akýchkoľvek trov konania.

Predmetom zverenia správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov mestskej časti Bratislava-Rusovce sú pozemky, ktoré na základe zámeny nadobudne do vlastníctva hlavné mesto SR Bratislava v k. ú. Rusovce situované pod Materskou školou, a to:

- parc. č. 615/16 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 187 m ²	
v obstarávacej cene.....	90 504,26 eur
- parc. č. 615/17 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 137 m ²	
v obstarávacej cene.....	66 305,26 eur
- parc. č. 616/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 251 m ²	
v obstarávacej cene.....	121 478,98 eur

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Zámena sa navrhuje schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 3 písm. e) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodlo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je zjednotenie práv k pozemkom pod stavbou materskej školy v Rusovciach so súpis. č. 365 a za účelom usporiadania práv k pozemkom pod stavbami so súpis. č. 10996 v k. ú. Nové Mesto.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetnú zámenu nehnuteľností.

V prípade zverenia nehnuteľností sa navrhuje schváliť ich zverenie do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce v súlade s čl. 82 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu k zámene a zvereniu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa : 23.10.2025

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10 a 12 (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky: k. ú. Rusovce OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie B, ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie, k. ú. Nové Mesto

ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, plochy zariadení lokálneho významu, číslo funkcie 702, stabilizované územie.

Z hľadiska pripravovanej zámeny pozemkov nemajú námietky.

Oddelenie technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 22.10.2025:

So zámenou a následným zverením pozemkov súhlasíme.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 23.10.2025:

Za oddelenie parkovania s predmetným návrhom súhlasíme.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 29.10.2025:

K zámene pozemkov a k zvereniu pozemkov podľa zoznamu uvedeného v súbornej žiadosti sa nevyjadrujeme, nejde o cestné pozemky.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 22.10.2025:

Pred zmenou vlastníctva pozemkov je potrebné zrealizovať zákres existujúcich sietí VO a MOS a ich následné vytýčenie v teréne. Žiadosť o zákres a vytýčenie týchto sietí je potrebné zaslať na e-mailovú adresu info@tsb.sk. V prípade, že v dotknutom území na nachádzajú zariadenia VO a/alebo MOS, je potrebné zabezpečiť buď ich prekládku mimo pozemku, ktorý má byť predmetom zmeny vlastníka, alebo zriadenie vecného bremena pre účely prevádzky, údržby, modernizácie a rekonštrukcie zariadení VO a/alebo MOS spoločnosťou Technické siete Bratislava, a.s.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 27.10.2025:

Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 27.10.2025:

Nemá námietky, ani výhrady a súhlasí so zámenou pozemkov.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 11.11.2025:

Odporúča.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 28.10.2025:

Neeviduje pohľadávky voči manželom Pavlovičovým.

Stanovisko MČ Bratislava-Nové Mesto zo dňa 27.05. 2026:

Mestská časť požaduje úhradu istiny v sume 16 047,36 eur s príslušenstvom.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Rusovce zo dňa 24.06 2026:

Starosta informoval o schválení Uznesenia č. 381 zo dňa 11.06.2026, ktorým bola schválená mimosúdna dohoda na urovnanie súdneho sporu vedeného na Mestskom súde Bratislava IV. pod sp. značkou B5-49C/4/2019 so žiadateľmi. Starosta so zámenou pozemkov súhlasí a žiada o predloženie materiálu na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy v septembri 2026.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 3 písm. e) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026, zverejnilo dňa 01. 09. 2026 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer zameniť uvedené nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa.