

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na zámenu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Čunovo, s Ivanom Babichom

ŽIADATEĽ: Ivan Babich

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

pozemok vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava určený na zámenu:

k. ú. Čunovo

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>LV</u>	<u>pozn.</u>
„E“ KN 292/1	lesný pozemok	675 m ²	767	(GP č. 74/2026)
spolu vo výmere		324 m²		

pozemky vo vlastníctve Ivana Babicha určené na zámenu:

k. ú. Čunovo

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>LV</u>	<u>pozn.</u>
„E“ KN 308/1	lesný pozemok	353 m ²	608	podiel 1/4 k celku (predstavuje výmeru 88,25 m ²)
„C“ KN 629/18	ostatná plocha	719 m ²	609	podiel 943/2876 k celku (predstavuje výmeru 235,75 m ²)
spolu vo výmere		324 m²		

SKUTKOVÝ STAV

Predmet zámeny

Predmetom zámeny sú nehnuteľností uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel zámeny

Dôvodom predkladanej zámeny pozemkov v k. ú. Čunovo, medzi hlavným mestom SR Bratislava a Ivanom Babichom, je záujem hlavného mesta SR Bratislava a mestskej časti Bratislava-Čunovo vysporiadať v lokalite športového areálu v mestskej časti Bratislava-Čunovo pozemky vo vlastníctve viacerých fyzických osôb za účelom postupného vytvorenia jedného funkčného celku slúžiaceho na verejné využitie prevádzky a ďalšieho rozvoja športového areálu a futbalového ihriska, vrátane vytvorenia podmienok na realizáciu ďalších športových, rekreačných, kultúrnych a voľnočasových aktivít pre verejnosť, a súčasne za účelom zosúladenia dlhodobého skutkového a právneho stavu užívania pozemkov, pri zohľadnení porovnateľnej hodnoty zamieňaných pozemkov. Ivan Babich má záujem o majetkovoprávne usporiadanie spoluvlastníckych podielov na pozemkoch vo svojom vlastníctve formou zámeny za vhodný pozemok do svojho výlučného vlastníctva, ktorý je navyše príhlý k jeho nehnuteľnostiam a ktorý v súčasnosti aj užíva.

Športový areál (ŠA) v mestskej časti Bratislava-Čunovo bol vybudovaný na pozemkoch vo vlastníctve fyzických osôb na základe stavebného povolenia v tzv. akcii „Z“ v rokoch 1986 - 1987 a je doposiaľ využívaný na lokálne, ako aj medzinárodné športové aktivity. Hlavné mesto SR Bratislava eviduje na pozemkoch ŠA investičný majetok – a to rekonštruované futbalové ihrisko a oplotenie, nové futbalové ihrisko, polievací vodovod, príjazdovú komunikáciu, spevnené plochy,

oddeľovacie oplotenie, spevnené plochy za ihriskom, ktorý bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Čunovo na základe Protokolu č. 23/1993 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava-Čunovo zo dňa 07.09.1993. Záujmom hlavného mesta SR Bratislava je postupné nadobudnutie pozemkov do vlastníctva od fyzických osôb a scelenie pozemkov v uvedenej lokalite ŠA. Uvedené vytvorí podmienky na účelné a hospodárne nakladanie s majetkom, efektívnejšiu a pružnejšiu správu a rozvoj územia, realizáciu investičných a modernizačných opatrení vo verejnom záujme, zvyšovanie kvality a dostupnosti športového, rekreačného a voľnočasového vyžitia pre verejnosť, ako aj na zabezpečenie riadnej prevádzky, údržby, opráv a zveľaďovania majetku a postupného rozvoja technického vybavenia športového areálu.

Pozemok registra „E“ KN parc. č. 292/1 – lesný pozemok vo výmere 675 m², LV č. 767, k. ú. Čunovo, vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, sa nachádza v okrajovej časti juhozápadne ŠA v k. ú. Čunovo, bez priamo zabezpečeného prístupu z mestskej komunikácie a sú na ňom skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok. Zamieňaná časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 630/22 – ostatná plocha vo výmere 324 m², k. ú. Čunovo, vzniknutá odčlenením z pozemku registra „E“ KN parc. č. 292/1 – lesný pozemok vo výmere 675 m², zapísaného na LV č. 767, podľa GP č. 74/2026, nie je z funkčného a ani skutkového hľadiska súčasťou ŠA a jej zámena neovplyvní využívanie ŠA, nezasiahne do vykonávania športových aktivít ani do užívania ŠA ako takého. Zamieňaná časť pozemku je príľahlá k pozemkom v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľa, a to k pozemku registra „C“ KN parc. č. 618/1 a parc. č. 618/2, na ktorom sa nachádza rodinný dom so súpis. č. postavený na pozemku parc. č. 618/2, LV č. 273, k. ú. Čunovo. Zamieňaná časť pozemku je ďalej žiadateľom užívaná ako záhrada a zároveň slúži na chov drobných hospodárskych zvierat vo vlastníctve žiadateľa, pričom sa na nej nachádzajú drobné stavby a zariadenia slúžiace na zabezpečenie chovu a údržby záhrady; z uvedeného dôvodu je časť zamieňaného pozemku oplotená. Zámenou nehnuteľnosti nedôjde k zamedzeniu prístupu na iné pozemky, zasahovaniu do komunikácie a/alebo chodníka. Navrhovanou zámenou sa zabezpečí právny vzťah k pozemku tak, aby bol využívaný na súkromné účely nového vlastníka. Navyše sa zabezpečí zosúladenie skutkového a právneho stavu užívania zamieňanej časti pozemku za účelom najmä rozšírenia záhrady a scelenia pozemkov.

Žiadateľ je výlučným vlastníkom pozemku registra „C“ KN parc. č. 629/18 – ostatná plocha vo výmere 719 m², LV č. 609, k. ú. Čunovo, a podielový spoluvlastník vo veľkosti 1/4 k celku na pozemku registra „E“ KN parc. č. 308/1 – lesný pozemok vo výmere 353 m², LV č. 608, k. ú. Čunovo, oba situované v udržiavanom rovinatom teréne pod futbalovým ihriskom, ktorý je súčasťou celku ŠA v k. ú. Čunovo. Futbalové ihrisko je fakticky užívané na verejné účely širokou verejnosťou. Pre obyvateľov mestskej časti Bratislava-Čunovo sú futbalové ihrisko a ŠA ako celok nenahraditeľné, sú miestom rôznych športových či kultúrnych podujatí, v súčasnosti aktívne využívané niekoľkými futbalovými a športovými tímami. Pozemky navrhnuté do zámeny vo vlastníctve žiadateľa svojím charakterom a umiestnením neslúžia potrebám žiadateľa na súkromné využitie, ale sú fakticky využívané v súvislosti s prevádzkou a rozvojom ŠA. Žiadateľ do zámeny ponúka spoluvlastnícke podiely vo veľkosti zodpovedajúcej veľkosti zamieňanej časti pozemku vo výmere 324 m², a teda spoluvlastnícky podiel vo veľkosti podielu 943/2876 k celku (predstavuje výmeru 235,75 m²) na pozemku registra „C“ KN parc. č. 629/18 – ostatná plocha vo výmere 719 m², LV č. 609, k. ú. Čunovo, ktorého je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 k celku (po zámene bude podielovým spoluvlastníkom vo veľkosti 1933/2876 k celku) a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti podielu 1/4 k celku (predstavuje výmeru 88,25 m²) na pozemku registra „E“ KN parc. č. 308/1 – lesný pozemok vo výmere 353 m², LV č. 608, k. ú. Čunovo, ktorého je podielovým spoluvlastníkom vo veľkosti 1/4 k celku (po zámene bude bez právneho vzťahu k pozemku); v zmysle ustanovení § 140 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov bola podielovému spoluvlastníkovi zamieňaného spoluvlastníckemu podielu na pozemku registra „E“ KN parc. č. 308/1 – lesný pozemok vo výmere 353 m², LV č. 608, k. ú. Čunovo, ponúknutá možnosť využitia predkupného práva, avšak podielový spoluvlastník sa po následnom zvážení možnosti nakladania s ponúkaným podielom na pozemku jednoznačne rozhodol nevyužiť predkupné právo k ponúkanému spoluvlastníckemu podielu. Žiadateľ je po splnení vyššie uvedenej zákonnej podmienky oprávnený disponovať so svojím spoluvlastníckym podielom a ponúknuť ho hlavnému mestu SR Bratislava ako

predmet zámeny v rámci ktorej získa pozemok, ktorý je priľahlý k pozemkom v jeho bezpodielovom spoluvlastníctve, a to k pozemku registra „C“ KN parc. č. 618/1 a parc. č. 618/2, na ktorom sa nachádza rodinný dom so súpis. č. 230, postavený na pozemku parc. č. 618/2, LV č. 273, k. ú. Čunovo, a ktorý užíva ako záhradu v súvislosti s chovom drobných hospodárskych zvierat; z uvedeného dôvodu je časť užívaného pozemku oplotená. Pre hlavné mesto SR Bratislavu a rovnako aj pre mestskú časť Bratislava-Čunovo je navrhovaná zámena spoluvlastníckych podielov na pozemkoch žiadúca a účelná, nakoľko dôjde čiastočne k zabezpečeniu právneho vzťahu k pozemkom tak, aby sa postupne na celom ŠA vytvoril jeden funkčný celok využívaný na účely prevádzky a rozvoja športového areálu, futbalového ihriska a realizácie ďalších športových, rekreačných, kultúrnych a voľnočasových aktivít pre verejnosť, ako aj zosúladenia skutkového a právneho stavu užívania pozemkov.

Navrhovaná zámena je výsledkom intenzívnych spoločných rokovaní Hlavného mesta SR Bratislavy, Mestskej časti Bratislava – Čunovo a žiadateľa o majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov, ktorých spoločným cieľom je záujem o nadobudnutie vlastníckeho práva k zamieňaným pozemkom nachádzajúcich sa v k. ú. Čunovo, v rovnakej výmere bez finančného vyrovnania.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetnú zámenu nehnuteľností, keďže zámenou pozemku a spol. podielov príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov v športovom areáli v mestskej časti Bratislava-Čunovo.

Bez dôvodné obohatenie

Hlavné mesto SR Bratislava nemá na uvedenú časť pozemku uzavretú nájomnú zmluvu, preto požadujeme od žiadateľa zaplatenie náhrady za užívanie pozemku do povolenia vkladu vlastníckeho práva, pričom náhrada vychádza zo sadzby 0,98 eur/m²/rok za časť pozemku parc. č. 292/1, v súlade so Smernicou S14 ocenenie výšky nájomov a vecných bremien.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

K navrhovanej zámene bol predložený znalecký posudok č. 10/2026 zo dňa 22. 05. 2026, ktorý vypracovala Ing. Jana Bendžálová PhD., znalkyňa v odbore Stavebníctvo, ktorá bola vybraná na základe elektronického náhodného výberu znalcov. Na základe rokovaní bolo dohodnuté, že Ivan Babich bude akceptovať znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo svojom ako aj vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, ktorý zabezpečí hlavné mestom SR Bratislava.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 10/2026 zo dňa 22. 05. 2026 spolu: 48 204,72 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 10/2026 zo dňa 22. 05. 2026:

Nehnuteľností vo vlastníctve Ivana Babicha

- pozemok parc. č. 308/1 (vo výmere 353 m²; podiel 1/4 k celku) 74,39 eur/m²

- pozemok parc. č. 629/18 (vo výmere 719 m²; podiel 1/1 k celku) 74,39 eur/m²

Nehnuteľnosti vo vlastníctve HM SR Bratislavy

- pozemok parc. č. 292/1 (vo výmere 675 m²) 74,39 eur/m²

Cenová mapa:

priemerná cena.....XXX eur/m²

medián ceny.....XXX eur/m²

Nájom za 10 rokov: 3 175,20 eur za výmeru 324 m²

Účtovná cena: 3 360,88 eur

Náklady za ZP: 840,00 eur

Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve Ivana Babicha bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 10/2026 zo dňa 22. 05. 2026 vo výške spolu 24 102,36 eur.

Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 10/2026 zo dňa 22. 05. 2026 vo výške spolu 24 102,36 eur. Hodnota pozemkov parc. č. 629/18 a parc. č. 292/1 bola určená porovnaním s podobnými pozemkami v tej istej lokalite ako aj druhu, s ohľadom na účel vypracovaného znaleckého posudku a princípom hospodárnosti.

Finančný rozdiel v hodnote zamieňaných pozemkov stanovený znaleckým posudkom predstavuje sumu vo výške 0,00 eur. Záměna sa tak bude realizovať bez finančného vyrovnania.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Záměna 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 trojpäťtinovou 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.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že hlavné mesto SR Bratislava zámenou získa podiely na pozemkoch v k. ú. Čunovo, vo vlastníctve žiadateľa, na ktorých sa nachádza futbalové ihrisko, čím sa v budúcnosti uľahčí využívanie a hospodárenie s pozemkami tvoriacimi futbalové ihrisko a na druhej strane zámenou príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu a sceleniu pozemkov vo vlastníctve žiadateľa v k. ú. Čunovo.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu k zámeně

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, o stanovisko bolo požiadané dňa 30.07.2026

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 03.08.2026: So zámenou pozemkov súhlasíme.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 03.08.2026: Súhlasíme. V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov nie je pozemok parc. č. 292/1 dotknutý žiadnym výhľadovým dopravným zámerom. Zámenou by došlo k majetkovoprávnemu usporiadaniu časti pozemkov pod športovým ihriskom v Čunove.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 07.08.2026: So zámenou súhlasíme.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 18.08.2026: Súhlasíme, nezasahuje do súčasných ani budúcich plánov parkovacej politiky.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 19.08.2026: Súhlasíme. Nejedná sa o cestné pozemky. Z hľadiska správcu ciest sa nevyjadrujeme.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 04.08.2026: Súhlasíme.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 19.08.2026: Súhlasíme za podmienok dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia, zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a pod. uvedené v stanovisku).

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 11.08.2026: Súhlasíme. Na predmetnej časti pozemku parc. č. 292/1 reg E-KN k. ú. Čunovo vo vlastníctve HMBA OTMZ nemá žiadne plánované aktivity.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, o stanovisko bolo požiadané dňa 30.07.2026

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 18.08.2026: Neevidujeme neuhradené nedaňové pohľadávky.

Sekcia právnych služieb, dňa 11.08.2026: V súčasnosti s Ivanom Babichom nevedie súdne konanie.

Stanovisko starostky MČ Bratislava-Čunovo zo dňa 11.08.2026: Nakoľko záměna prispeje k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov v športovom areáli v MČ Bratislava-Čunovo s predloženým návrhom zámeny predmetných nehnuteľností súhlasím.

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 pozemky z dôvodu hodného osobitného zreteľa.