

Dôvodová správa

PREDMET:

Nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Ružinov, Vrakunská ulica, pre Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., so sídlom v Bratislave

ŽIADATEĽ:

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Prešovská 48 v Bratislave
IČO 35850370

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Časti pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Ružinov, parc. č. 15681/1 ostatná plocha vo výmere 2 040 m², zapísaný na LV č. 1486, parc. č. 15681/4 ostatná plocha vo výmere 663 m², zapísaný na LV č. 1 a časti pozemku registra „E“ KN v k. ú. Ružinov, parc. č. 428/200 trvalý trávny porast vo výmere 789 m², zapísaný na LV č. 7868, spolu vo výmere 3 492 m²

ÚČEL:

Zriadenie a prevádzkovanie zariadenia na recykláciu stavebných odpadov vznikajúcich pri údržbe a obnove verejného vodovodu a verejnej kanalizácie

DOBA NÁJMU:

Určitá – 10 rokov, a začne plynúť odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy.

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

16,58 eur/m²/rok, čo pri výmere 3 492 m² predstavuje ročne sumu 57 892,65 eur za celý predmet nájmu – stanovené na základe Znaleckého posudku č. 70/2026 zo dňa 20.08.2026, vyhotovený znalcom Ing. Tomášom Kinczerom, PhD., so sídlom Vajnorská 8/A, Bratislava, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, vodné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným č. evidenčné číslo 915682.

SKUTKOVÝ STAV

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., je akciovou spoločnosťou, ktorej majoritným akcionárom je hlavné mesto SR Bratislava s podielom 59,295 % akcií; ďalšími akcionármi sú mestá a obce, v ktorých spoločnosť pôsobí. Hlavným predmetom jej činnosti je zabezpečovanie zásobovania obyvateľstva a ostatných odberateľov pitnou vodou, odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd. Žiadosťou doručenou hlavnému mestu SR Bratislave dňa 23. 01. 2026 požiadala o nájom pozemku na dobu 10 rokov za účelom zriadenia a prevádzkovania zariadenia na recykláciu stavebných odpadov.

Pri odstraňovaní porúch na vodovodnej a stokovej sieti realizuje žiadateľ výkopy, pričom prevažná časť sietí je uložená pod cestnými telesami alebo chodníkmi. Vzniknutý stavebný odpad – najmä betón a bitúmen (asfalt) – je v súčasnosti pretriedený a odvezený na skládku odpadov, zatiaľ čo materiál potrebný na spätný zásyp výkopov žiadateľ nakupuje v lomoch a štrkovniach. Ide teda o dva samostatné toky materiálu, ktoré na seba nenadväzujú.

Zámerom žiadateľa je na prenajatom pozemku vybudovať prevádzku, do ktorej bude betón a bitúmen z porúch dovážaný namiesto na skládku. Betón bude v zmysle technologických postupov predrvený a vytriedený na inertný materiál rôznych frakcií spĺňajúci technické požiadavky na použitie do výkopov; pri bitúmenoch sa uvažuje s ich predrvením a uskladnením spolu s výfrezkom z povrchových spätných úprav komunikácií a spevnených plôch. Získaný recyklát bude rozvážaný na jednotlivé prevádzky žiadateľa a použitý ako zásypový materiál pri následných výkopoch, teda

primárne pri tej istej činnosti, pri ktorej vznikol; prípadné prebytky budú využité pri ďalších stavebných činnostiach žiadateľa. Recyklát nebude predmetom predaja tretím stranám.

Podľa údajov uvedených v žiadosti predstavovalo množstvo predmetných odpadov vzniknutých v roku 2024 v Bratislave a príľahlých oblastiach približne 15 500 ton, pričom prevádzka je dimenzovaná na spracovanie maximálne 20 000 ton ročne. Prevádzkový čas je stanovený od 8.30 do 16.30 h výlučne v pracovné dni, zázemie pre pracovníkov bude zabezpečené dočasnou stavbou – kontajnerovým bunkoviskom. Predpokladaný termín spustenia prevádzky je 1. – 2. štvrt'rok 2027. Podľa klasifikácie odpadov nejde o nakladanie s nebezpečným odpadom kategórie N.

Predmetný pozemok je podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov regulovaný kódom 302 (distribučné centrá, sklady, stavebníctvo), v rámci ktorého je možné v obmedzenom rozsahu zriadiť zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi. Žiadateľ zároveň uvádza, že po zrealizovaní zámeru ho plánuje prihlásiť do výzvy Programu Slovensko, opatrenie 2.6.3 – Podpora prípravy odpadov na opätovné použitie a recyklácie odpadov, s očakávanou mierou podpory 40 % z celkovej hodnoty projektu.

STANOVISKÁ K NÁJMU

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti:

Stanovisko zo dňa 10.08.2026 – súhlasné s podmienkami:

- Je potrebné požiadať železnice, SPP-D, a.s. a BVS, a.s. o vyjadrenie

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry:

Stanovisko zo dňa 13.02.2026 – súhlasné s podmienkami:

- Je potrebné požiadať SPP-D, a.s. a BVS, a.s. o vyjadrenie

Sekcia dopravy

Oddelenie dopravného inžinierstva:

Stanovisko zo dňa 06.03.2026 – súhlasné s podmienkami:

- Využitie pozemku zo strany BVS vyžaduje vyriešenie bezpečného a kapacitného dopravného pripojenia na Vrakunskú cestu, zohľadňujúce súčasné vysoké dopravné zaťaženie Vrakunskej cesty, spĺňajúce požiadavky STN 73 6110 a STN 7361 02 a súvisiacich technických predpisov, zváženie výstavby chýbajúceho chodníka pozdĺž Vrakunskej cesty ako aj koordináciu s povolenou investičnou činnosťou v území

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy:

Stanovisko zo dňa 10.03.2026 – súhlasné s podmienkami:

- Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy súhlasí s nájmom pozemkov s podmienkou ponechanie územnej rezervy pre výstavbu pešej a cyklistickej infraštruktúry pozdĺž Hradskej ulice na základe situácie vedenia cyklotrasy na Hradskej ulici.

Oddelenie parkovania:

Stanovisko zo dňa 11.08.2026 – súhlasné

Sekcia digitalizácie

Oddelenie sieťovej infraštruktúry:

Stanovisko zo dňa 18.02.2026 – súhlasné s podmienkami:

- Nájmom pozemku alebo jeho časti nesmie byť dotknutá prevádzka, údržba, modernizácia a rekonštrukcia zariadení verejného osvetlenia (VO) a metropolitnej optickej siete (MOS) v dotknutom území a jeho okolí.
- Nájomca je povinný umožniť správcovi (Technické siete Bratislava, a.s.) výkon potrebných zásahov na zabezpečenie spoľahlivej prevádzky týchto zariadení v nevyhnutnom rozsahu.

Sekcia údržby a správy ciest:

Stanovisko zo dňa 27.02.2026 - súhlasné

Sekcia životného prostredia

Oddelenie životného prostredia:

Stanovisko zo dňa 10.03.2026 – súhlasné s podmienkami:

Ochrana ovzdušia:

- Pri zriadení nájmu pozemku požadujeme dodržiavanie podmienok ustanovených právnymi predpismi v oblasti ochrany ovzdušia, konkrétne zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 272/2023 Z. z. (ďalej len „zákon o ochrane ovzdušia“) a jeho vykonávacími vyhláškami.
- Upozorňujeme na možnosť vzniku prašnosti a emisií v danej oblasti stavebnými a montážnymi mechanizmami a súvisiacou nákladnou dopravou (TZL – PM10, PM2,5), ktorá bude zabezpečovať predovšetkým dovoz stavebných materiálov na dotknuté pozemky, kde sa znečistenie nemusí prejaviť iba lokálne na stavenisku, ale aj na prístupových komunikáciách
- Požadujeme prípadné znečistenie minimalizovať vhodnými opatreniami (využívanie strojov, mechanizmov a zariadení v dobrom technickom stave, očistenie nákladných automobilov pri odjazde zo staveniska, skrúpanie ciest v prípade sucha a nožnej prašnosti, práce prebiehajúce len v čase štandardnej pracovnej doby, mimo víkendov, sviatkov a noci, a pod.), zariadenia v ktorých sa manipuluje s prašnými látkami zakapotať.

Referát veterinárnej starostlivosti a dezinsekcie:

- Žiadateľ/nájomca je povinný vykonávať preventívne opatrenia zamerané na predchádzanie vzniku a šíreniu prenosných ochorení, vrátane dezinfekcie a regulácie živočíšnych škodcov deratizáciou, v rozsahu predmetu nájmu v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca zabezpečí vykonanie deratizácie prostredníctvom odborne spôsobilej osoby v periodicite zodpovedajúcej rizikovému profilu prevádzky, prípadne v lehote a rozsahu nariadenom Regionálnym úradom verejného zdravotníctva Bratislava – hlavné mesto so sídlom v Bratislave.

Ochrana vôd a vodné hospodárstvo:

- Dodržiavať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- Dodržiavať zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov,
- Dodržiavať zákon č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákon č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach v znení neskorších predpisov,
- Rešpektovať a dodržiavať rozhodnutie č. OU-BA-OSZP1-2025/331803/Pil-R zo dňa 14.01.2025 vo veci schválenia zmeny plánu prác na odstránenie environmentálnej záťaže B2 (020) / Bratislava – Vrakuňa – Vrakunská - cesta – skládka CHZJD – SK/EZ/B2/136 (priložené ako príloha k tomuto stanovisku) a ďalšie už vydané a právoplatné rozhodnutia a v budúcnosti vydané rozhodnutia príslušných orgánov vo veci predsanačnej (prípravnej) etapy, sanácie a posanačného monitoringu predmetnej environmentálnej záťaže,
- Pozemky užívať tak, aby nebolo bránené výkonu predsanačného monitoringu a predsanačnej prípravy, výkonu sanačných prác pri sanácii environmentálnej záťaže a posanačnému monitoringu environmentálnej záťaže B2 (020) / Bratislava – Vrakuňa – Vrakunská - cesta – skládka CHZJD – SK/EZ/B2/136,

- Pozemky užívať tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu objektov a zariadení slúžiacich na odvádzanie komunálnych odpadových vôd, na odvádzanie zrážkových vôd a na zásobovanie pitnou vodou a k ohrozeniu alebo znečisteniu pôdy, podzemných alebo povrchových vôd, - pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami dodržiavať prislúchajúce všeobecne záväzné právne predpisy (s dôrazom na dodržiavanie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem),
- Odvádzanie vôd z povrchového odtoku, odvodnenie spevnenej plochy, komunikácie parkovacích alebo odstavných plôch realizovať v súlade so znením prislúchajúcich všeobecne
- Záväzných právnych predpisov (s dôrazom na plnenie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a prislúchajúcich noriem),
- Na zodpovednosť za prípadne spôsobenú škodu a znečistenie spôsobené užívaním pozemkov žiadateľom, v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh.
- Pri nájme pozemkov žiadateľovi v zmysle predloženej žiadosti a jej príloh určiť zodpovednosť za všetky nadzemné a podzemné objekty/stavby/siete nachádzajúce sa na dotknutých pozemkoch a zodpovednosť za plnenie povinností ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi, vydanými rozhodnutiami, stanoviskami a vyjadreniami vo vzťahu k užívaniu a prevádzke predmetných objektov/stavieb/sietí na dotknutých pozemkoch.

Referát odpadového hospodárstva:

- Práce na pozemkoch sa budú realizovať tak, aby nedošlo k znečisťovaniu okolia a pri budúcom užívaní, údržbe, príp. opravách sa zabezpečí rovnako dodržiavanie čistoty a poriadku v súlade s VZN mestskej časti Ružinov č.14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava – Ružinov v znení VZN č. 6/2019,
- Pri nakladaní so vzniknutými odpadmi sa bude dodržiavať hierarchia odpadového hospodárstva, všeobecne záväzné právne predpisy v odpadovom hospodárstve, najmä zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- Po skončení nájomnej zmluvy budú pozemky vyčistené od prípadných odpadov na náklady žiadateľa.

Oddelenie tvorby mestskej zelene:

Stanovisko zo dňa 16.02.2026 – súhlasné s podmienkami:

- V prípade výrubu drevín postupovať v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej iba „zákon“),
- Úpravy vykonávať v súlade so zákonom a v zmysle VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta SR Bratislavy.
- Každý kto vykonáva stavebné práce je pri vykonávaní činnosti, ktorou môžu byť ohrozené, poškodené alebo zničené rastliny alebo živočíchy, alebo ich biotopy, povinný postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu alebo k poškodzovaniu a ničeniu v súlade s § 4 ods. 1 zákona.
- S odpadmi, ktoré vzniknú pri stavebnej činnosti nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi a rešpektovať stanovisko oddelenia životného prostredia.

Sekcia financií

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok:

Stanovisko zo dňa 03.03.2026 – súhlasné

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií:

Stanovisko zo dňa 19.03.2026 – súhlasné

Mestská časť Bratislava – Petržalka:

Stanovisko zo dňa 16.03.2026 – súhlasné s podmienkami:

- Požaduje sa rešpektovať inžinierske siete, ktoré vedú cez riešené územie, pričom ich trasovanie a ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí.
- Prevádzka na recykláciu odpadov musí byť realizovaná a prevádzkovaná tak, aby nedochádzalo k zhoršovaniu kvality životného prostredia v dotknutom území.
- Nakladanie s odpadmi musí byť v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v platnom znení.
- Na predmetných pozemkoch je možné nakladať len s odpadmi kategórie „O“ (ostatné odpady), nakladanie s nebezpečnými odpadmi nie je prípustné.
- Pri manipulácii a spracovaní stavebných odpadov je potrebné zabezpečiť opatrenia na minimalizáciu prašnosti a hlučnosti.
- Skladovanie odpadov musí byť riešené tak, aby nedochádzalo rozptylu odpadu do okolia, alebo znehodnoteniu okolitého prostredia.
- Prevádzka na recykláciu odpadov musí byť udržiavaná v stave, ktorý nebude negatívne vplývať na kvalitu života obyvateľov v okolí.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. i) 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, zverejnilo dňa 01. 09. 2026 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer prenajať uvedené pozemky z dôvodu hodného osobitného zreteľa.