

Dôvodová správa

PREDMET Návrh na zámenu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Petržalka, Muchovo námestie a Holíčska ulica, so spoločnosťou METRO Bratislava a.s., so sídlom v Bratislave pre účely projektu – „Výstavba bytového domu Muchovo námestie II“

ŽIADATEĽ METRO Bratislava a.s.
Primaciálne nám. 1
811 01 Bratislava
IČO: 35 732 881
(ďalej len „METRO Bratislava a.s.“)

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

pozemok vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava určený na zámenu:

k. ú. Petržalka

parc. č.	druh pozemku	výmera v m ²	GP	pozn.
1606/14*	ostatná plocha	2386 m ²	GP č. 9/2026	parcela registra „C“
spolu vo výmere		2386 m ²		

* pozemok registra „C“ KN parc. č. 1606/14 – ostatná plocha vo výmere 2 386 m², bol vytvorený GP č. 9/2026, úradne overený č. pod G1- 856/2026 dňa 07.05.2026 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 1606/8 – ostatná plocha vo výmere 23298 m², LV č. 1748

nehnutelnosti vo vlastníctve METRO Bratislava a.s. určené na zámenu:

k. ú. Petržalka

parc. č.	druh pozemku	výmera v m ²	LV	pozn.
4691/3	ostatná plocha	1237 m ²	LV č. 3095	parcela registra „C“
4691/4	zastavaná plocha a nádvorie	653 m ²	LV č. 3095	parcela registra „C“

Administratívna budova súp.č. 3284 popis stavby INPAKO I postavená na pozemku parc. č. 4691/4

pozemky spolu vo výmere 1890 m²

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom zámeny sú nehnuteľnosti uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Dôvodom predkladanej zámeny nehnuteľností v k. ú. Petržalka, medzi hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava a spoločnosťou METRO Bratislava a.s., je záujem hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava získať pozemky v lokalite Muchovho námestia do výlučného vlastníctva a to na účely realizácie projektu „Výstavba bytového domu Muchovo námestie II“. Projekt nadväzuje na existujúcu zástavbu a jeho cieľom je urbanistické dotvorenie územia, doplnenie bývania, občianskej vybavenosti a skvalitnenie verejného priestoru.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako aj spoločnosť METRO Bratislava a.s. majú záujem o nadobudnutie vlastníckeho práva k zamieňaným nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. Petržalka. Finančný rozdiel v hodnote zamieňaných nehnuteľností 362 488,77 eur uhradí hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava spoločnosti METRO Bratislava a.s. do 30 dní odo dňa podpísania zámennej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

K navrhovanej zámene boli obstarané znalecké posudky č. 23/2026 zo dňa 11. 03. 2026, ktorý vypracoval Ing. Eduard Sahánek, znalec v odbore Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, a znalecký posudok č. 87/2026 zo dňa 21.04.2026, ktorý vypracoval Ing.

Miloslav Ilavský, PhD., znalec v odbore Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, ktorí boli vybraní na základe elektronického náhodného výberu znalcov. Na základe rokovania bolo dohodnuté, že spoločnosť METRO Bratislava a.s. bude akceptovať znalecký posudok zabezpečený hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to tak pre nehnuteľnosti vo svojom vlastníctve, ako aj pre nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 23/2026 zo dňa 11.03.2026 spolu: 1 180 934,49 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 23/2026 zo dňa 11.03.2026:

Nehnutelnosti vo vlastníctve spoločnosti METRO Bratislava a.s.

- pozemok parc. č. 4691/3 (vo výmere 1 237 m ²)	278,73 eur/m ²
- pozemok parc. č. 4691/4 (vo výmere 653 m ²)	320,76 eur/m ²
- administratívna budova súp. č.3284	626 689,20 eur

Náklady za ZP: 344,40 eur

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 87/2026 zo dňa 21.04.2026 spolu: 818 445,72 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 87/2026 zo dňa 21.04.2026:

Nehnutelnosti vo vlastníctve HM SR Bratislavy

- pozemok parc. č. 1606/14 (vo výmere 2 386 m ²)	343,02 eur/m ²
--	---------------------------

Náklady za ZP: 720,00 eur

Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve METRO Bratislava a.s. bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 23/2026 zo dňa 11.03.2026 vo výške spolu 1 180 934,49 eur.

Všeobecná hodnota pozemku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 87/2026 zo dňa 21.04.2026 vo výške spolu 818 445,72 eur.

Finančný rozdiel v hodnote zamieňaných nehnuteľností **362 488,77 eur zaplatí hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava** spoločnosti METRO Bratislava a.s. do 30 dní odo dňa podpísania zámennej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

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 rozhodne 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.

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že nadobudnutie predmetných nehnuteľností do vlastníctva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy umožní realizáciu projektu „Výstavba bytového domu Muchovo námestie II“, v rámci ktorého dôjde k výstavbe ďalších mestských nájomných bytov a súvisiacej občianskej vybavenosti. Realizácia projektu prispeje k rozšíreniu fondu dostupného nájomného bývania v hlavnom meste a k ďalšiemu rozvoju územia v súlade s verejným záujmom.

Existujúce ťarchy

Na LV č.3095 je evidovaná ťarcha v znení:

- vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 4691/3 strpieť na časti zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. G1-1042/2025: a) zariadenie a uloženie elektroenergetických zariadení: (i) 2xNN káblového distribučného vedenia káblom NAYY-J 4x240mm² z vývodu č.9 a 10 NN rozvádzača transformačnej siete TS1606-000 Černyševského ulica, (ii) káblovej skrine SR8 HASMA 1000A, (iii) káblovej skrine SR6 HASMA vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich

prevádzku (ďalej len "Elektroenergetické zariadenia"), b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-9742/2026 zo dňa 12.05.2026.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetnú zámenu nehnuteľností.

Právny vzťah k pozemkom sa navrhuje majetkovoprávne usporiadať za účelom preukázania tzv. iného práva k pozemku podľa ustanovenia § 29 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu k zámene

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 03. 12. 2025:

Z hľadiska súladu s územným plánom nemáme námietky k predmetnej zámene pozemku.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 01. 12. 2025:

So zámenou pozemku súhlasíme.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 01. 12. 2025:

V prípade rešpektovania územnej rezervy pre vyššie spomínanú VPS D30. k zámene časti pozemku parc. č. 1606/8 nemáme pripomienky.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 08. 12. 2025: Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy súhlasí so zámenou pozemkov parc. 4691/4 a ďalších, definovaných v súbornej žiadosti číslo MAGS OMV 45576/2025-702061.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 09.12.2025: Za oddelenie parkovania s predmetným návrhom súhlasíme, za podmienky, že z predmetu zámeny bude vylúčený pozemok pod chodníkom.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 11. 12. 2025: Bez pripomienok.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 02. 12. 2025:

Pred zmenou vlastníctva pozemkov je potrebné zrealizovať zakres existujúcich sietí VO a MOS a ich následné vytýčenie v teréne. Žiadosť o zakres 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 03. 12. 2025: Súhlasí so zámenou časti pozemku za splnenia podmienok dodržiavať zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zároveň pri realizácii činnosti uvedenej v účele žiadosti maximálne obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu.

Upozorňujeme, že ak bude súčasťou aj stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia, bude potrebné požiadať príslušný orgán ochrany ovzdušia o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere stavby stacionárneho zdroja podľa paragrafu 26 ods. 1 písm. a) zákona o ochrane ovzdušia.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 22. 01. 2026: súhlasí za nasledujúcej podmienky: -Novovysadené dreviny ostanú na pozemku do času ukončenia experimentu (v rámci zmluvy o spolupráci MAGBO2300121) v správe OTMZ, následne preberie starostlivosť o dreviny nový vlastník.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 21.05.2026: Neeviduje nedoplatky.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 21.05.2026: Neeviduje pohľadávky voči žiadateľovi.

Útvar mestských stratégií a analýz: stanovisko zo dňa 08.12.2025: Útvar mestských stratégií a analýz súhlasí so zámenou časti pozemku (označenej v priloženej ortofotomape ako časť 4) vo vlastníctve HMBAs parc. č. 1606/8 za účelom získania pozemku pre pokračovanie projektu „Polyfunkčný súbor Muchovo námestie II. etapa“.

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 02. 06. 2026 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer zameniť uvedené pozemky z dôvodu hodného osobitného zreteľa.