

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na zámenu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Jarovce, s Pavlom Haásom

ŽIADATEĽ: Pavel Haás

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava určené na zámenu:

k. ú. Jarovce

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>pozn.</u>
„E“ KN			
1190	orná pôda	1 467 m ²	LV č. 1
1191	orná pôda	2 399 m ²	LV č. 1
1545	orná pôda	1 593 m ²	LV č. 1
1574	orná pôda	442 m ²	LV č. 1
spolu vo výmere		5 901 m²	

pozemky vo vlastníctve Pavla Haása určené na zámenu:

k. ú. Jarovce

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>pozn.</u>
„E“ KN			
1360	orná pôda	548 m ²	LV č. 1277
1361	orná pôda	1 902 m ²	LV č. 1277
„C“ KN			
895/15	orná pôda	578 m ²	LV č. 1277
spolu vo výmere		3 028 m²	

SKUTKOVÝ STAV

Predmet zámeny

Predmetom zámeny sú nehnuteľnosti uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel zámeny

Dôvodom predkladanej zámeny pozemkov v k. ú. Jarovce, medzi hlavným mestom SR Bratislavou a Pavlom Haásom je záujem hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Jarovce získať v lokalite križovatky s ťahom z Jaroviec pozemky za účelom rozšírenia križovatky pre zriadenie odbočovacieho pruhu z III/1020 (Jaroviec) na I/2 - v smere na D4/Rusovce a budúcej cyklotrasy s prihliadnutím na obdobnú hodnotu zamieňaných pozemkov. Pavel Haás má záujem o majetkovoprávne usporiadanie pozemkov formou zámeny za druhovo rovnaké a vhodné pozemky do svojho výlučného vlastníctva.

Hlavné mesto SR Bratislava ako stavebník pripravuje rozšírenie križovatky pre zriadenie odbočovacieho pravého pruhu z III/1020 (Jaroviec) na I/2 - v smere na D4/Rusovce. Vďaka odbočovaciemu pravému pruhu sa cesta III/1020 od Jaroviec rozšíri, čo prispeje k jednoduchšiemu odbočovaniu vozidiel vpravo smerom na D4/Rusovce, vozidlá odbočujúce vľavo smer Petržalka tak nebudú obmedzovať vozidlá odbočujúce vpravo a naopak a v konečnom dôsledku k plynulosti

a bezpečnosti cestnej premávky na danom úseku. Dĺžka odbočovacieho pravého pruhu bude predstavovať približne 50 m. V budúcnosti sa na úseku plánuje aj vybudovanie projektu cyklotrasy.

Pozemky registra „E“ KN parc. č. 1190 – orná pôda vo výmere 1 467 m², parc. č. 1191 – orná pôda vo výmere 2 399 m², LV č. 1, k. ú. Jarovce, vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, sú susediace nezastavané pozemky nachádzajúce sa západne od Palmovej ulice v okrajovej časti mestskej časti Bratislava-Jarovce, v rovinatom území, bez priamo zabezpečeného prístupu z mestskej komunikácie. Pozemky sú Protokolom č. 54/91 zverené do správy mestskej časti Bratislava-Jarovce a v súčasnosti aktívne využívané vo forme nájomného vzťahu s Podielnickým družstvom DUNAJ, so sídlom Vývojová 852 851 10 Bratislava – Rusovce, IČO 00190667, na základe Zmluvy o nájme PO56 v znení jej Dodatku č. 1 na poľnohospodárske účely. Zámenou nehnuteľností nedôjde k zamedzeniu prístupu na iné pozemky, zasahovaniu do komunikácie a/alebo chodníka. Navrhovanou zámenou sa zabezpečí právny vzťah k pozemkom tak, aby boli využívané na súkromné účely nového vlastníka.

Pozemky registra „E“ KN parc. č. 1545 – orná pôda vo výmere 1 593 m², parc. č. 1574 – orná pôda vo výmere 442 m², LV č. 1, k. ú. Jarovce, vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, sú nezastavané pozemky nachádzajúce sa východne od ulice Pri tehelni v okrajovej časti mestskej časti Bratislava-Jarovce severne od štrkoviska, v rovinatom území, bez priamo zabezpečeného prístupu z mestskej komunikácie. Pozemky sú Protokolom č. 54/91 zverené do správy mestskej časti Bratislava-Jarovce a v súčasnosti aktívne využívané vo forme nájomného vzťahu s Podielnickým družstvom DUNAJ, so sídlom Vývojová 852 851 10 Bratislava – Rusovce, IČO 00190667, na základe Zmluvy o nájme PO56-b v znení jej Dodatku č. 1-2 na poľnohospodárske účely. Zámenou nehnuteľností nedôjde k zamedzeniu prístupu na iné pozemky, zasahovaniu do komunikácie a/alebo chodníka. Navrhovanou zámenou sa zabezpečí právny vzťah k pozemkom tak, aby boli využívané na súkromné účely nového vlastníka.

Hlavné mesto SR Bratislava odporúča podľa ustanovenia článku 84 ods. 1 písm. a) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy odňať pozemky registra „E“ KN, parc. č. 1190 – orná pôda vo výmere 1 467 m², parc. č. 1191 – orná pôda vo výmere 2 399 m², parc. č. 1545 – orná pôda vo výmere 1 593 m², parc. č. 1574 – orná pôda vo výmere 442 m², k. ú. Jarovce, zapísaných na LV č. 1, zo správy mestskej časti Bratislava-Jarovce, a to z dôvodu potreby zrealizovania zámeny.

Pozemky registra „E“ KN parc. č. 1360 a registra „C“ KN parc. č. 895/15, LV č. 1277, k. ú. Jarovce, vo výlučnom vlastníctve Pavla Haása, sú susediace pozemky nachádzajúce sa v lokalite pri križovatke Azúrová. Pozemky sú situované v rovinatom teréne, nachádzajúce sa v bezprostrednej blízkosti mestskej komunikácie III/1020. Pozemok registra „E“ KN parc. č. 1361, LV č. 1277, k. ú. Jarovce, vo výlučnom vlastníctve Pavla Haása, sa nachádza na úseku za železničným priecestím v lokalite Jarovce záhrady smerom do Jaroviec. Pozemok je situovaný v rovinatom teréne, nachádzajúci sa v bezprostrednej blízkosti mestskej komunikácie III/1020. Uvedené pozemky potrebuje hlavné mesto SR Bratislava pre realizovanie odbočovacieho pravého pruhu z III/1020 (Jaroviec) na I/2 - v smere na D4/Rusovce a budúcej cyklotrasy. Tieto pozemky, druhovo orné pôdy, nachádzajúce sa v tesnej blízkosti cesty III/1020, sú zarastené prícestnou zeleňou a jedná sa o úzke pásy pozemkov. Prístup k pozemkom je z uvedenej mestskej, verejnej spevnenej komunikácie. Predmet zámeny je v súčasnosti nezastavaný. Navrhovaná zámena pozemkov je pre hlavné mesto SR Bratislavu a rovnako aj pre mestskú časť Bratislava-Jarovce žiadúca a účelná, nakoľko dôjde k zabezpečeniu právneho vzťahu k pozemkom tak, aby sa vytvorili funkčné celky, na ktorých bude možné zrealizovať stavby. Pavel Haás bezodkladne po schválení zámeny (pred podpisom zámennej zmluvy hlavným mestom SR Bratislava) ukončí nájomné vzťahy na pozemkoch registra „E“ KN k. ú. Jarovce, parc. č. 1360, parc. č. 1361, LV č. 1277, registra „C“ KN k. ú. Jarovce, parc. č. 895/15, LV č. 1277.

Hlavné mesto SR Bratislava ako aj Pavel Haás majú záujem o nadobudnutie vlastníckeho práva k zamieňaným pozemkom nachádzajúcich sa v k. ú. Jarovce, rovnakého druhu bez finančného vyrovnania.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetnú zámenu nehnuteľností, keďže zámenou pozemkov príde k ich sceleniu pre vybudovanie verejnoprospešnej stavby rozšírenia križovatky pre zriadenie odbočovacieho pruhu z III/1020 (Jaroviec) na I/2 - v smere na D4/Rusovce a budúcej cyklotrasy. Navrhujeme zvážiť všetky pozitívne aspekty, dohodnuté postupy a schváliť zámenu pozemkov, čím sa vytvorí priestor pre napĺňanie dopravných priorít hlavného mesta SR Bratislava.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

K navrhovanej zámene bol predložený znalecký posudok č. 13/2025 zo dňa 06. 11. 2025, ktorý vypracoval Ing. arch. Milan Haviar, znalec v odbore Stavebníctvo, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov. Na základe rokovaní bolo dohodnuté, že Pavel Haás 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. 13/2025 zo dňa 06. 11. 2025 spolu: 548 536,13 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 13/2025 zo dňa 06. 11. 2025:

Nehnuteľnosti vo vlastníctve Pavla Haása

- pozemok parc. č. 1360 (vo výmere 548 m ²)	92,93 eur/m ²
- pozemok parc. č. 1361 (vo výmere 1 902 m ²)	92,93 eur/m ²
- pozemok parc. č. 895/15 (vo výmere 578 m ²)	92,93 eur/m ²

Nehnuteľnosti vo vlastníctve HM SR Bratislavy

- pozemok parc. č. 1190 (vo výmere 1 467 m ²)	25,49 eur/m ²
- pozemok parc. č. 1191 (vo výmere 2 399 m ²)	25,49 eur/m ²
- pozemok parc. č. 1545 (vo výmere 1 593 m ²)	82,85 eur/m ²
- pozemok parc. č. 1574 (vo výmere 442 m ²)	82,85 eur/m ²

Cenová mapa:

priemerná cena.....36,00 eur/m²
medián ceny.....36,00 eur/m²

Nájom za 10 rokov:

784,634 eur za výmeru 5 901 m²
(hodnota bola stanovená v zmysle Zmluvy o nájme PO56 v znení jej Dodatku č. 1: 124 eur/ha/rok a Zmluvy o nájme PO56-b v znení jej Dodatku č. 1-2: 150 eur/ha/rok)

124 – 10000/rok a 150 – 10000
181,908 + 297,476 + 238,95 + 66,30

Účtovná cena:

spolu 1 567,09 eur
parc. č. 1190 - 389,64 eur
parc. č. 1191 - 637,06 eur
parc. č. 1545 - 423,02 eur
parc. č. 1574 - 117,37 eur

Náklady za ZP:

1 825,00 eur

Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve Pavla Haása bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 13/2025 zo dňa 06. 11. 2025 vo výške spolu 281 392,04 eur.

Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 13/2025 zo dňa 06. 11. 2025 vo výške spolu 267 144,09 eur.

Finančný rozdiel v hodnote zamieňaných pozemkov stanovený znaleckým posudkom predstavuje sumu vo výške 14 247,95 eur v prospech Pavla Haása, avšak na základe dohody strán sa zámena bude realizovať bez finančného vyrovnania.

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. 342/2023 zo dňa 26. 10.2023, 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 sa vytvoria funkčné celky a ucelené časti pozemkov pre vybudovanie verejnoprospešnej stavby rozšírenia križovatky pre zriadenie odbočovacieho pruhu z III/1020 (Jaroviec) na I/2 - v smere na D4/Rusovce a budúcej cyklotrasy.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu k zámene

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 22.10.2025:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. E -KN parc. č. 1360, 1361, 1191, 1190, 1545, 1574, 1615, 2427, 421 a pozemok reg. C-KN parc. č. 895/15 v k. ú. Jarovce, funkčné využitie území:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského sa nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie F -1574 (mala časť na severozápade pozemku) a kód regulácie D – 2427 (minoritná časť v strede západnej hranice pozemku)
- ÚZEMIA ŠPORTU, šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, rozvojové územie, kód regulácie X – 1545, 1574
- ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE, les, ostatné lesné pozemky, číslo funkcie 1001, stabilizované územie - 2427 (južná polovica pozemku)
- ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE, rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003, rozvojové územie – 2427 (severná polovica pozemku)
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie – 1360, 1361, 895/15, 1615 (väčšinová časť pozemku)
- ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY, sady, číslo funkcie 1201, stabilizované územie - 412 (severná tretina pozemku)
- ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY, orná pôda, číslo funkcie 1205, stabilizované územie – 1191, 1190, 412 (južné dve tretiny pozemku)
- plochy námestí a ostatné komunikačné plochy – 1361

Záujmové pozemky sú využiteľné v súlade s ÚPN, v zmysle funkcie a regulácie uvedenej v tejto územnoplánovacej informácii. So zreteľom na špecifické využitie vyššie uvedených pozemkov a limity vyplývajúce z ochranných pásiem nepovažujeme ich za vhodnú náhradu z hľadiska prípadnej stavebnej činnosti. V prípade ak žiadateľ nebude mať výhrady voči predmetným pozemkom pri zohľadnení limitov vyplývajúcich z ÚPN nemáme námietky s ich zámenou.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 08.09.2025:

Upozorňujeme, že p.č. E 1191 – okrajom parcely prechádza výtlačné potrubie verejnej kanalizácie, p.č. E 1191-1190 – parcely križujú elektrické nadzemné a káblové vedenia 22 kV, p.č. E 2427 – severným okrajom parcely prechádza 22 kV elektrický kábel.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 08.09.2025:

Nemáme pripomienky za predpokladu vyňatia časti pozemku na parc. č. 2427, na ktorom je situovaný dopravný priestor komunikácie.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 06.10.2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 11.09.2025: Súhlasí.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 06.11.2025: Nejedná sa o cestné pozemky v správe SSÚC. Z hľadiska správcu ciest sa nevyjadrujeme.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 11.09.2025:

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 01.10.2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 24.09.2025: Nemá námietky, ani výhrady a súhlasí so zámenou pozemkov.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 09.10.2025: Odporúča.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 05.09.2025: Neeviduje pohľadávky voči žiadateľovi.

Sekcia právnych služieb, dňa 06.11.2025: V súčasnosti s Pavelom Haásom nevedie súdne konanie.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Jarovce zo dňa 20.10.2025: Súhlasí s uvedenou zámenou pozemkov.