

## **Dôvodová správa**

**PREDMET:** Návrh na zámenu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Vrakuňa, Dvojkřížna ulica a k. ú. Podunajské Biskupice, areál poľnohospodárskeho družstva, s Poľnohospodárskym družstvom Podunajské Biskupice, so sídlom v Bratislave

**ŽIADATEĽ:** Poľnohospodárske družstvo Podunajské Biskupice  
so sídlom Lieskovská cesta 2  
820 11 Bratislava  
IČO 00 602 281

## **ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ**

**Pozemky vo vlastníctve hlavného mesta určené na zámenu  
k. ú. Podunajské Biskupice**

<b>parc. č.</b>	<b>druh pozemku</b>	<b>výmera v m<sup>2</sup></b>	<b>pozn.</b>
6058/13	ostatná plocha	4 344	LV č. 1395
6058/14	záhrada	554	LV č. 1395
6058/15	záhrada	268	LV č. 1395
6058/16	záhrada	166	LV č. 1395
2958/99	záhrada	144	GP č. 23/2025
6059/24	záhrada	243	GP č. 23/2025
6059/25	ostatná plocha	57	GP č. 23/2025
5998/75	ostatná plocha	148	GP č. 23/2025
5998/129	ostatná plocha	26	GP č. 23/2025
5998/139	ostatná plocha	411	GP č. 23/2025
5998/130	ostatná plocha	950	GP č. 23/2025
5998/74	ostatná plocha	26	GP č. 23/2025
5998/73	ostatná plocha	279	GP č. 23/2025
6036/1	ostatná plocha	101	GP č. 23/2025
5998/142	ostatná plocha	285	GP č. 23/2025
6031/2	ostatná plocha	28	GP č. 23/2025
5998/141	ostatná plocha	3	GP č. 23/2025
5998/131	ostatná plocha	493	GP č. 23/2025
5998/70	ostatná plocha	7	GP č. 23/2025
5998/68	ostatná plocha	332	GP č. 23/2025
5999/2	ostatná plocha	45	GP č. 23/2025
5998/67	ostatná plocha	17	GP č. 23/2025
5998/132	ostatná plocha	11	GP č. 23/2025
5998/136	ostatná plocha	87	GP č. 23/2025
5998/145	ostatná plocha	104	GP č. 23/2025
5998/147	ostatná plocha	128	GP č. 23/2025
5998/137	ostatná plocha	144	GP č. 23/2025
5998/133	ostatná plocha	285	GP č. 23/2025
5998/66	ostatná plocha	406	GP č. 23/2025
2958/100	ostatná plocha	7	GP č. 23/2025
5998/144	trvalý trávny porast	7	GP č. 23/2025
5998/140	trvalý trávny porast	193	GP č. 23/2025

5998/124	trvalý trávny porast	1 203	GP č. 23/2025
5998/143	trvalý trávny porast	166	GP č. 23/2025
5998/125	trvalý trávny porast	35	GP č. 23/2025
6036/2	trvalý trávny porast	85	GP č. 23/2025
5998/71	trvalý trávny porast	355	GP č. 23/2025
5998/127	trvalý trávny porast	2 190	GP č. 23/2025
6025/1	trvalý trávny porast	281	GP č. 23/2025
6024/1	trvalý trávny porast	352	GP č. 23/2025
5998/76	trvalý trávny porast	2 283	GP č. 23/2025
5998/128	trvalý trávny porast	267	GP č. 23/2025
2958/101	trvalý trávny porast	16	GP č. 23/2025
2958/102	trvalý trávny porast	14	GP č. 23/2025
<b>spolu vo výmere:</b>		<b>17 546 m<sup>2</sup></b>	

*Pozn.: V zmysle stanoviska Oddelenia dopravného inžinierstva odčleniť časti pozemkov v k. ú. Podunajské Biskupice, ktoré môžu byť dotknuté dopravným výhľadovým zámerom bol vyhotovený geometrický plán č. 23/2025 zo dňa 20. 06.2025.*

**Pozemky vo vlastníctve družstva Poľnohospodárske družstvo Podunajské Biskupice určené na zámenu**

**k. ú. Vrakúňa**

<b>parc. č.</b>	<b>druh pozemku</b>	<b>výmera v m<sup>2</sup></b>	<b>pozn.</b>
3296/1	zastavané plochy	2 055	LV č. 5383
3296/3	zastavané plochy	210	LV č. 5383
768	orná pôda	14 960	LV č. 5383
767	orná pôda	228	LV č. 5383
654/1	zastavané plochy	105	LV č. 5383
653/4	zastavané plochy	298	LV č. 5383
655/1	trvalý trávny porast	313	LV č. 5383
655/2	trvalý trávny porast	541	LV č. 5383
658/1	trvalý trávny porast	2 965	LV č. 5383
<b>spolu vo výmere:</b>		<b>21 675 m<sup>2</sup></b>	

**SKUTKOVÝ STAV**

**Predmet žiadosti**

Predmetom zámeny sú pozemky uvedené v špecifikácii.

**Dôvod a účel žiadosti**

Hlavné mesto je vlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v športovom areáli na Dvojkřížnej ulici, na ktorých sa nachádzajú stavby futbalového klubu Vrakúňa, verejný park a zeleň, ktoré sú určené predovšetkým na verejné účely. Hlavné mesto získa zámenou okrem iného pozemky, na ktorých je postavená tribúna futbalového štadióna a časť ihriska na Dvojkřížnej ulici. Hlavné mesto je vlastníkom pozemku parc. č. 895/1 v k. ú. Vrakúňa, ktorý sa nachádza pri toku rieky Malý Dunaj, pričom hlavné mesto získa zámenou príľahlé pozemky medzi Podunajskou ulicou a tokom rieky Malý Dunaj, na ktorých sa nachádzajú trávnaté plochy. Nadobudnutím týchto pozemkov by došlo k sceleniu pozemkov v uvedených lokalitách. Hlavné mesto má záujem získať aj pozemky v k. ú. Vrakúňa, nachádzajúce sa Ihličnatej ulici, na ktorých sa nachádza časť spevnenej plochy, keďže táto by v budúcnosti mala byť zaradená do siete miestnych ciest I. – IV. triedy.

Žiadateľ je vlastníkom stavieb - poľnohospodárskych budov v areáli poľnohospodárskeho družstva, zapísaných na LV č. 3078 ako aj príľahlých pozemkov a plôch. Pozemky navrhnuté do zámeny aktuálne vo vlastníctve žiadateľa, k. ú. Vrakúňa, nie je možné využívať v rámci predmetu podnikania žiadateľa. Žiadateľ zámenou získa pozemky v areáli poľnohospodárskeho družstva, pričom tieto plánuje využiť na výkon poľnohospodárskej činnosti, keďže hlavným predmetom podnikania žiadateľa je poľnohospodárska výroba. Pozemky, ktoré zámenou získa žiadateľ, sa nachádzajú v priemyselnej lokalite a nachádzajú sa na nich priemyselné a poľnohospodárske haly a budovy. Geometrický plán č. 23/2025 zo dňa 20. 06. 2025 bol vyhotovený v zmysle stanoviska Oddelenia dopravného inžinierstva magistrátu, ktoré požadovalo odčleniť časti pozemkov v k. ú. Podunajské Biskupice, ktoré môžu byť dotknuté dopravným výhľadovým zámerom.

### **Stanovenie všeobecnej hodnoty zamieňaných nehnuteľností**

K navrhovanej zámene bol predložený znalecký posudok č. 268/2025 zo dňa 25. 09. 2025, ktorý vypracovala Ing. Mgr. Jana Pecníková, znalkyňa v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorá bola vybraná na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

### **Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta:**

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 268/2025 zo dňa 25. 09. 2025: 2 623 653,38 eur (za 17 546 m<sup>2</sup>)  
Jednotková hodnota podľa ZP č. 268/2025 zo dňa 25. 09. 2025: 149,53 eur/m<sup>2</sup>

### **Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve žiadateľa:**

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 268/2025 zo dňa 25. 09. 2025: 2 698 104,00 eur (za 21 675 m<sup>2</sup>)  
Jednotková hodnota podľa ZP č. 268/2025 zo dňa 25. 09. 2025: 124,48 eur/m<sup>2</sup>

**Rozdiel v hodnote zamieňaných nehnuteľností** určených na základe znaleckého posudku č. 268/2025 zo dňa 25. 09. 2025 je **74 450,62 eur**. Hlavné mesto a žiadateľ sa dohodli, že navrhovaná zámena sa bude realizovať bez vzájomného finančného vyrovnania.

### **Navrhované riešenie**

Zámena nehnuteľností sa navrhuje schváliť podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, za účelom vzájomného majetkovoprávneho usporiadania nehnuteľností a scelenia nehnuteľností tak na strane hlavného mesta, ako aj na strane žiadateľa.

### **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 (t.j. prevod majetku formou zámeny), o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Zámer previesť majetok týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku 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 tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že zámenou príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu a sceleniu pozemkov na jednej strane v k. ú. Vrakúňa, na ktorých sa nachádzajú

stavby futbalového klubu Vrakuňa, verejný park, zeleň, pozemkov na Ihličnatej ulici, na ktorých sa nachádza časť spevnenej plochy, keďže táto by v budúcnosti mala byť zaradená do siete miestnych ciest I. – IV. triedy a pozemkov medzi Podunajskou ulicou a tokom rieky Malý Dunaj, na ktorých sa nachádzajú trávnaté plochy, a na druhej strane pod časťami stavieb - poľnohospodárskych budov v areáli poľnohospodárskeho družstva, zapísaných na LV č. 3078 vo vlastníctve žiadateľa a príľahlých pozemkov a plôch.

### **Stanoviská odborných útvarov magistrátu**

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 07. 02. 2025: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je zámerom dotknutá časť záujmového pozemku parc. č. 3648/1 reg. C-KN v k. ú. Vrakuňa, funkčné využitie:

OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie pre časť pozemku parc. č. 768 a rozvojové územie, kód S pre časť pozemku parc. č. 3296/1

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód D pre časť pozemku parc. č. 1523

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie pre časť pozemkov parc. č. 655/1, 658/1, 768

ÚZEMIA VÝROBY, poľnohospodárska výroba, číslo funkcie 303, stabilizované územie pre časť pozemku parc. č. 1523

ÚZEMIA ŠPORTU, šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, stabilizované územie pre pozemky parc. č. 653/4, 654/1, 655/2 a časť pozemkov parc. č. 655/1, 658/1 a rozvojové územie pre časť pozemku parc. č. 658/1

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie pre časť pozemku parc. č. 3296/1 a rozvojové územie, kód E pre časť pozemku parc. č. 3296/1

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, stabilizované územie pre pozemok parc. č. 6058/13, 6058/14, 6058/15, 6058/16, 6058/16, 6059/24, 6059/25 a pre časť pozemku parc. č. 1523

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENÉ, krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie pre časť pozemku parc. č. 768

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie pre časť pozemku parc. č. 658/1

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie pre časť pozemku parc. č. 1523

námestia a ostatné komunikačné plochy (biele plochy) pre pozemok parc. č. 767, 2958/18, 2958/19, 3296/3 a pre časť pozemkov parc. č. 655/1, 658/1, 768, 1523

V území, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 3296/1, 3296/3 ÚPN stanovuje nasledovný špecifický informačný kód:

- kód S: Rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Podmienkou schvaľovania zmien a doplnkov ÚPN Z je rešpektovanie pôvodného zadania ÚPN Z.

Záujmové pozemky parc. č. 3296/1, 3296/3 sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „Územný plán zóny Horné diely“ schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Vrakuňa č. 534, č. 535, záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/2005, v znení zmien a doplnkov schválených VZN 3/2021 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmové pozemky v uvedenej ÚPN-Z sú súčasťou dopravného priestoru, ktorého regulácia vyplýva v zmysle uvedeného ÚPN-Z.

Nemá námietky.

Stanovisko technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 17. 01. 2025: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 27. 01. 2025: Požaduje z pozemkov reg. „C“ parc. č. 2958/18, 19; 6059/24 a reg. „E“ KN parc. č. 1520 a 1523 odčleniť časti pozemkov, ktoré môžu byť dotknuté uvedeným dopravným výhľadovým zámerom v zmysle vyčleneného koridora podľa prílohy č. 1.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 20. 02. 2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 01. 04. 2025: Súhlasí.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 29. 01. 2025: Nemá námietky.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 27. 03. 2025: Nevyjadruje sa.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 21. 01. 2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 31. 03. 2025: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 17. 01. 2025: Neeviduje voči žiadateľovi pohľadávky po splatnosti.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 06. 02. 2025: Odporúča.

Sekcia právnych služieb, dňa 05. 11. 2025: V súčasnosti so žiadateľom nevedie súdne konanie.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Podunajské Biskupice zo dňa 17. 04. 2025: Súhlasí.