

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na zámenu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa nehnuteľností v Bratislave, so spoločnosťou Volsro 2, s.r.o., so sídlom v Bratislave

ŽIADATEĽ : Volsro 2, s.r.o.
Staré Grunty 7A, 841 04 Bratislava
IČO: 54 324 645

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

Pozemky vo vlastníctve hlavného mesta určené na zámenu

k. ú. Staré Mesto, Korabinského ulica

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
4491	záhrady	421	LV č. 1656

k. ú. Ružinov, Mlynské luhy

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
1495/64	záhrady	359	LV č. 1201
1495/65	zastavané plochy	17	LV č. 1201
1495/66	záhrady	347	LV č. 1201
1495/67	zastavané plochy	13	LV č. 1201
1495/11	zastavané plochy	11	LV č. 5408
1495/14	zastavané plochy	15	LV č. 5408
1495/112	záhrady	1 219	GP č. 610/2023*
1495/60	zastavané plochy	19	GP č. 610/2023**
1495/63	záhrady	246	GPč.610/2023***

spolu: 2 246 m²

* novovytvorený pozemok parc. č. 1495/112 – záhrady vo výmere 1 219 m² vznikol podľa GP č. 610/2023 oddelením od pozemku registra „E“ KN parc. č. 828/908 – ostatné plochy vo výmere 10 406 m², zapísaného na LV č. 7868

** novovytvorený pozemok parc. č. 1495/60 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 19 m² vznikol podľa GP č. 610/2023 oddelením od pozemku registra „E“ KN parc. č. 828/908 – ostatné plochy vo výmere 10 406 m², zapísaného na LV č. 7868

*** novovytvorený pozemok parc. č. 1495/63 – záhrady vo výmere 246 m² vznikol podľa GP č. 610/2023 oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 1495/63 – záhrady vo výmere 388 m², zapísaného na LV č. 1201

k. ú. Dúbravka, Polianky

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
2531/8	orná pôda	2 368	GP č. 941/2025 *
2540/5	záhrady	89	GP č. 941/2025 **
2542/4	zastavané plochy	165	GP č. 941/2025 ***

spolu: 2 622 m²

* novovytvorený pozemok pozemok parc. č. 2531/8 – orná pôda vo výmere 2 368 m² vznikol podľa GP č. 941/2025 oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 2531 – orná pôda vo výmere 3 267 m², zapísaného na LV č. 847

** novovytvorený pozemok parc. č. 2540/5 – záhrady vo výmere 89 m², vznikol podľa GP č. 941/2025 oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 2540 – záhrady vo výmere 191 m², zapísaného na LV č. 847

*** novovytvorený pozemok parc. č. 2542/4 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 165 m² vznikol podľa GP č. 941/2025 oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 2542 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 204 m², zapísaného na LV č. 847

k. ú. Dúbravka, Pri kríži

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
3449/346	ostatné plochy	8 787	GP č. 928/2025 *
3448/141	ostatné plochy	329	GP č. 928/2025 **

spolu: 9 116 m²

* novovytvorený pozemok pozemok parc. č. 3449/346 – ostatné plochy vo výmere 8 787 m² vznikol podľa GP č. 928/2025 oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 3449/83 ostatné plochy vo výmere 19 471 m², zapísaného na LV č. 847

** novovytvorený pozemok parc. č. 3448/141 – ostatné plochy vo výmere 329 m², vznikol podľa GP č. 928/2025 z pozemku registra „E“ KN parc. č. 953 – orná pôda vo výmere 329 m², zapísaného na LV č. 5920

k. ú. Čunovo, Schengenská ulica

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
2188	zastavané plochy	5 920	LV č. 767

Nehnutelnosti vo vlastníctve spoločnosti Volsro 2 s.r.o. určené na zámenu

k. ú. Trnávka, Galvaniho ulica, zapísané na LV č. 1950, a to nasledovné stavby bez súpisného čísla:

- Administratívna budova umiestnená na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 17009/1 a parc. č. 17009/2,
- Hlavný výrobný objekt umiestnený na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/4,
- Hala 3 umiestnená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/25,
- Hala 4 umiestnená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/26 ,
- Hala 7 umiestnená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/31,
- lepiareň molitanu umiestnená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/42,
- Sklad reziva umiestnený na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/32,
- stredisko dopravy umiestnené na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/6,
- Kancelária SD umiestnená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/34,
- Sklad horľavín umiestnený na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/7,
- sklad materiálu umiestnený na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/33,
- Sklad dýh umiestnený na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/36,
- Malá Kompresorovňa umiestnená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/37,
- Plynová kotolňa umiestnená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/41,
- Kompresorovňa umiestnená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/40,
- Požiarna zbrojnica umiestnená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/24,
- Objekt vyt. Šachty umiestnený na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17007/39,

spolu s príslušenstvom a vrátnicou so vstupom do areálu na pozemku parc. č. 17007/23.

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom zámeny sú nehnuteľnosti uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Pozemky v areáli na Galvaniho (zapísané na LV č. 1010) vrátane pozemkov pod stavbami žiadateľa sú vo vlastníctve hlavného mesta. Vo vlastníctve hlavného mesta sú aj stavby súpis. č. 3972 nachádzajúce na pozemkoch parc. č. 17007/27 a 17007/28 v tomto areáli, zapísané na LV č. 1.

Vzhľadom na nejednotné majetkové pomery v areáli, je v súčasnosti komplikované prevádzkovanie areálu dvoma vlastníkmi. Predchádzajúci vlastník stavieb s hlavným mestom pri majetkovoprávnom vysporiadavaní areálu nespolupracoval.

Na základe rokovaní medzi hlavným mestom a súčasným vlastníkom stavieb (žiadateľom) sa dospelo k dohode, na základe ktorej súčasný vlastník stavieb (žiadateľ) má záujem o majetkové vysporiadanie areálu.

Hlavné mesto preferuje majetkovoprávne usporiadanie areálu, na základe ktorého by získalo do svojho vlastníctva stavby, ktoré sú v súčasnosti vo vlastníctve žiadateľa.

Hlavné mesto ponúklo žiadateľovi majetkovoprávne usporiadanie formou zámeny, na základe ktorej by žiadateľ získal pozemky uvedené v špecifikácii.

Zámenou nehnuteľností by hlavné mesto získalo ucelený areál, ktorý by mohlo využívať na vlastné účely a potreby. Hlavné mesto pripravuje viacero alternatív využitia ako z krátkodobého tak z dlhodobého hľadiska.

Stavby vo vlastníctve žiadateľa:

Žiadateľ nadobudol stavby uvedené v špecifikácii na základe víťaznej ponuky vo verejnom ponukovom konaní na speňaženie majetku úpadcu – spoločnosti Správcovská G2 Park, s.r.o. v konkurze, IČO: 47 843 934, so sídlom A. Sládkoviča 11, 917 01 Trnava, zapísaného v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 34773/T. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté tak „ako stoja a ležia“. Správca konkurznej podstaty nemal k dispozícii dokumentáciu týkajúcu sa nehnuteľností v G2 Parku, a teda žiadateľ nadobudol nehnuteľnosti bez akejkoľvek požadovanej dokumentácie, ktorú požadovali predložiť odborné útvary Magistrátu.

V súčasnosti je na LV č. 1950 poznačená ťarcha – záložné právo v prospech: CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, Karlín, Praha, IČO 19848374 na stavby - Hlavný výrobný objekt bez súp.č. na parc.č. 17007/4, Administratívna budova bez súp.č. na parc.č. 17009/1 a na parc.č. 17009/2, Hala 3 bez súp.č. na parc.č. 17007/25, Hala 4 bez súp.č. na parc.č. 17007/26, Hala 7 bez súp.č. na parc.č. 17007/31, Lepiareň molitanu bez súp.č. na parc.č. 17007/42, Sklad reziva bez súp.č. na parc.č. 17007/32, Stredisko dopravy bez súp.č. na parc.č. 17007/6, Kancelária SD bez súp.č. na parc.č. 17007/34, Sklad horľavín bez súp.č. na parc.č. 17007/7, Sklad materiálu bez súp.č. na parc.č. 17007/33, Sklad dýh bez súp.č. na parc.č. 17007/36, Malá kompresorovňa bez súp.č. na parc.č. 17007/37, Plynová kotoľňa bez súp.č. na parc.č. 17007/41, Kompresorovňa bez súp.č. na parc.č. 17007/40, Požiarna zbrojnica bez súp.č. na parc.č. 17007/24, Objekt vyt.šachty bez súp.č. na parc.č. 17007/39, podľa V-9346/25 zo dňa 23.5.2025.

Z dôvodu, aby hlavné mesto SR Bratislava nadobudlo vlastníctvo stavieb bez tiarch, je podmienkou podpisu zámennej zmluvy to, že žiadateľ predloží hlavnému mestu SR Bratislave LV č. 1950, na ktorom sú zapísané nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zámeny, bez akýchkoľvek tiarch najneskôr ku dňu podpísania zmluvy spoločnosťou Volsro 2, s.r.o., so sídlom v Bratislave, inak uznesenie stratí platnosť.

Viacere priestory, ktoré sa nachádzajú v stavbách žiadateľa, sú v súčasnosti prenajaté. Po povolení vkladu vlastníckeho práva zámennej zmluvy, hlavné mesto vstúpi do práv prenajímateľa v zmysle § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy:

Pozemok v k. ú. Staré Mesto, Korabinského ulica:

Pozemok je v súčasnosti nevyužívaná, zarastená záhrada na ulici Korabinského v zástavbe rodinných domov. Lokalita je riedko osídlená a s obmedzeným prístupom k inžinierskym sieťam. Pozemok je silno svahovitý od miestnej obslužnej komunikácie oddelený oplotením. Prístup k pozemku je problematický po miestnej asphaltovej komunikácii v zúženom profile.

Pozemky v k. ú. Ružinov, Mlynské luhy:

Pozemky sa nachádzajú na ulici Mlynské luhy na dotyku s diaľnicou D1. Pozemky pôsobia ako pozostatky záhradkárskej osady. Na predmetných pozemkoch sa nachádza vzrastlá zeleň a náletové kroviny, na časti pozemku je situované obydlie sociálne vylúčenej skupiny obyvateľstva, skupina pozemkov je čiastočne oplotená. Zástavbu v bezprostrednom okolí tvorí obchodno-výrobný areál. Prístup k pozemkom je z juhozápadnej svetovej strany po prevažne nespevnenej komunikácii vo vlastníctve tretích osôb a vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Prístup zo severovýchodnej svetovej strany je zo spevnenej asphaltovej komunikácie na pozemku parc. č. 1495/52 vo vlastníctve Národnej diaľničnej spoločnosti, komunikácia situovaná pod diaľnicou D1 vedenou na mostových pilieroch. Prístup k predmetu predaja zo severovýchodnej strany po spevnenej asphaltovej komunikácii a prístup k juhozápadnej prevažne nespevnenej komunikácii je verejne prístupný.

V prípade pozemku parc. č. 1495/14 je zápis na LV č. 2628 - na pozemku parc. č. 1495/14 je umiestnená stavba bez súpisného čísla - chata vo vlastníctve tretej osoby. Na základe obhliadky bolo zistené, že uvedená stavba v teréne neexistuje.

Pozemky boli v roku 2023 predmetom obchodnej verejnej súťaže, avšak žiaden záujemca nepredložil ponuku na kúpu týchto pozemkov.

Pozemky v k. ú. Dúbravka, Polianky:

Pozemky sú využívané ako záhrada a verejná zeleň. Pozemky sú sčasti oplotené a susedia s miestnou asphaltovou komunikáciou a oploteným areálom s nebytovými budovami. Pozemky sú neudržiavané s náletovými drevinami a mierne svahovité, v ochrannom pásme plynu.

Na pozemok je uzavretá Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 286509271400/0099 zo dňa 09.12.2014 medzi Hlavným mestom ako budúcim povinným z vecného bremena a spol. AUTO-HLAVAJ s.r.o. ako budúcim oprávneným z vecného bremena, ktorej predmetom sú pozemky registra „C“ KN parc. č. 2540, 2542, 2549/22, zapísané na LV č. 847, pozemky registra „C“ KN parc. č. 2537/1, 2539/3, zapísané na LV č. 553, a je uzatvorená pre potreby realizácie a zabezpečenia vecného bremena týkajúceho sa uloženia prípojky NN, vodovodnej prípojky a plynovej prípojky, ktoré sú súčasťou stavby Autoservis Polianky.

Pozemky boli v roku 2023 a v roku 2024 predmetom obchodnej verejnej súťaže, avšak žiaden záujemca nepredložil ponuku na kúpu týchto pozemkov.

Pozemky v k. ú. Dúbravka, Pri kríži:

Pozemky sú v súčasnosti využívané ako verejná zeleň, voľne prístupné, neudržiavané s náletovými drevinami a mierne svahovité. Susedia s obytnými budovami s občianskou vybavenosťou a ulicou Saratovská.

Pozemok v k. ú. Čunovo, Schengenská ulica:

Pozemok je v súčasnosti nevyužívaná zarastená plocha na ulici Schengenská v zástavbe rodinných domov a budov s ľahkým priemyslom. Lokalita je rozvíjajúca sa s možnosťou napojenia na inžinierske siete. Pozemok je rovinatý od hlavnej obslužnej komunikácie oddelený betónový plotom a je voľne prístupný. leží v tesnom dotyku hlavnej cyklistickej trasy.

Pozemok bol v roku 2023 predmetom obchodnej verejnej súťaže, avšak žiaden záujemca nepredložil ponuku na kúpu týchto pozemkov.

Stanovenie všeobecnej hodnoty zamieňaných nehnuteľností

Pozemky vo vlastníctve hlavného mesta určené na zámenu

Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta bola stanovená nižšie uvedenými znaleckými posudkami, ktoré vypracoval Ing. Igor Niko, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie oceňovanie nehnuteľností, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Všeobecná hodnota pozemku v k. ú. Staré Mesto, Korabinského ulica:

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 33/2025 zo dňa 24.08.2025: 214 000,00 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 33/2025 zo dňa 24.08.2025: 507,54 eur/m²

Všeobecná hodnota pozemkov v k. ú. Ružinov, Mlynské luhy:

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 31/2025 zo dňa 22.08.2025 v znení doplnenia č. 1 – znalecký úkon č. 38/2025 zo dňa 09.09.2025: 335 000,00 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 31/2025 zo dňa 22.08.2025 v znení doplnenia č. 1 – znalecký úkon č. 38/2025 zo dňa 09.09.2025: 149,07 eur/m²

Všeobecná hodnota pozemkov v k. ú. Dúbravka, Polianky:

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 34/2025 zo dňa 25.08.2025 v znení doplnenia č. 1 – znalecký úkon č. 37/2025 zo dňa 09.09.2025: 430 000,00 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 34/2025 zo dňa 25.08.2025 v znení doplnenia č. 1 – znalecký úkon č. 37/2025 zo dňa 09.09.2025: 163,98 eur/m²

Všeobecná hodnota pozemkov v k. ú. Dúbravka, ulica Pri kríži:

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 35/2025 zo dňa 19.09.2025: 3 007 000,00 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 35/2025 zo dňa 19.09.2025: 329,87 eur/m²

Všeobecná hodnota pozemku v k. ú. Čunovo, Schengenská ulica:

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 32/2025 zo dňa 23.08.2025: 834 000,00 eur

Jednotková hodnota podľa ZP č. 32/2025 zo dňa 23.08.2025: 140,93 eur/m²

Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta spolu je 4 820 000,00 eur.

Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve žiadateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve žiadateľa bola stanovená na sumu 4 609 000,00 eur, a to znaleckým úkonom č. 36/2025 zo dňa 19.08.2025 – doplnenie č. 2 k znaleckému posudku č. 25/2024, ktorý vypracovala Ing. Katarína Šilhárová, znalkyňa v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorá bola vybraná na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Rozdiel v hodnote zamieňaných nehnuteľností určených na základe vyššie uvedených znaleckých posudkov **211 000,00 eur**. Uvedenú sumu žiadateľ uhradí hlavnému mestu do 30 dní odo dňa uzatvorenia zámennej zmluvy.

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, z dôvodu, že zámenou príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu a sceleniu areálu v k. ú. Trnávka na Galvaniho ulici (keďže pozemky v areáli na Galvaniho vrátane pozemkov pod stavbami Volsro 2, s.r.o. sú vo vlastníctve hlavného mesta a vo vlastníctve hlavného mesta sú aj stavby súpis. č. 3972 nachádzajúce na pozemkoch parc. č. 17007/27 a 17007/28 v tomto areáli), čo umožní hlavnému mestu využívať areál na vlastné účely.

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 areálu v k. ú. Trnávka na Galvaniho ulici (keďže pozemky v areáli na Galvaniho vrátane pozemkov pod stavbami Volsro 2, s.r.o. sú vo vlastníctve hlavného mesta a vo vlastníctve hlavného mesta sú aj stavby súpis. č. 3972 nachádzajúce na pozemkoch parc. č. 17007/27 a 17007/28 v tomto areáli), čo umožní hlavnému mestu využívať areál na vlastné účely.

Stanoviská odborných útvarov Magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 04.08.2025:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 stanovuje funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, informačný kód S, (parcely 4491 v k.ú. Staré Mesto)
- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód regulácie E, (parcely 1495/11,14-prevažná časť,60,63,64,65,6,67,112-prevažná časť v k.ú. Ružinov)

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, stabilizované územie
(parcely 2531/4-časť, 2540/1, 2542/1 v k.ú. Dúbravka, parcela „E“ KN 2188 v k.ú. Čunovo)
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie

(časť parcely 2531/4 v k. ú. Dúbravka)

- OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie

(časť parcely 3449/83 v k. ú. Dúbravka)

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie F

(časť parcely 3449/83 v k. ú. Dúbravka)

- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie

(časť parcely 3449/83 v k. ú. Dúbravka)

- plochy námestí a ostatné komunikačné plochy
(malé časti parciel 1495/14, 112 v k. ú. Ružinov)
- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Upozorňujú:

Parcely 1495/11, 14, 60, 63-časť, 64, 65, 66, 67, 112 v k.ú. Ružinov ležia v území, pre ktoré MČ Bratislava – Ružinov obstaráva podrobnejšiu zonálnu dokumentáciu Územný plán zóny Pošeň – sever a zároveň ležia v ochrannom pásme letísk a heliportov.

Parcela 3449/83 v k.ú. Dúbravka leží v území, pre ktoré MČ Bratislava – Dúbravka obstaráva podrobnejšiu zonálnu dokumentáciu Územný plán zóny Dúbravka západný rozvoj.

Parcela 1495/14 v k.ú. Ružinov leží v ochrannom pásme železničných tratí.

Parcela 2531/4 v k.ú. Dúbravka leží v ochrannom pásme plynu.

Parcela „E“ KN 2188 v k.ú. Čunovo leží v tesnom dotyku hlavnej cyklistickej trasy.

Záver:

Záujmové parcely sú využiteľné v zmysle platného ÚPN a ÚPN-Z – funkcie a regulácie, uvedenej v tejto územnoplánovacej informácii a v jednotlivých tabuľkách pre rozvojové územie.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 22.08.2025, doplnené emailovou komunikáciou zo dňa 11.09.2025:

K pozemku v k.ú. Staré Mesto, Korabinského ulica: neuplatňuje pripomienky.

K pozemkom v k. ú. Ružinov, Mlynské luhy: nemá zásadné pripomienky. Upozorňuje, že v prípade využitia záujmového pozemku na investičnú činnosť, bude nevyhnutné preukázať zabezpečenie kapacitného dopravného pripojenia na nadradenú komunikačnú sieť, koordinovaného s uvedeným projektom električky.

K pozemkom v k. ú. Dúbravka, Polianky: pozemky nie sú dotknuté žiadnou výhľadovou dopravnou stavbou. Požaduje zachovať územnú rezervu pre budúce rozšírenie cesty a vybudovanie chodníka v min. šírke 2 m.

Pozn.: Geometrickým plánom bolo z pozemku odčlenené tak, aby bola zachovaná požadovaná rezerva.

K pozemkom v k. ú. Dúbravka, Pri kríži: Záujmový pozemok sa nachádza v kontakte s riešeným územím urbanistickej štúdie „Dúbravka sever – Dúbravčice stred“, ktorej cieľom je navrhnuť ucelenú koncepciu nielen funkčného využitia a regulácie zón, ale aj všetkých systémov

dopravy. Uvedená štúdia je aktuálne v štádiu rozpracovanosti a obsahuje tri varianty riešenia. Odporúča riešiť zámenu pozemkov po ukončení procesu obstarávania urbanistickej štúdie „Dúbravka sever – Dúbravčice stred“.

K pozemku v k. ú. Čunovo, Schengenská ulica: pozemok nie je priamo dotknutý žiadnym výhľadovým dopravným zámerom. Upozorňuje však, že na susednom pozemku parc. č. 537/1 – t. j. Schengenskej ulici je navrhovaná hlavná cyklotrasa, ktorá toho času absentuje, ako aj samotný chodník popri tejto ulici. Pozemok je súčasťou areálu bývalého poľnohospodárskeho družstva (PD) v Čunove, pre ktorý bol v roku 2013 spracovaný, ako spodobňujúci územnoplánovací podklad, čistopis urbanistickej štúdie zóny (ďalej iba „UŠ zóny“) pod názvom „Areál bývalého PD Čunovo“. V zmysle spomínanej UŠ zóny je v severnej časti predmetného pozemku navrhovaná miestna cesta vo funkčnej triede C3 kategórii MO 7,5/30 (zodpovedá podľa platnej STN 73 6110:2024 funkčnej triede MO3).

Pozn.: Na uvedení skutočnosť bol žiadateľ upozornený a táto skutočnosť je uvedená aj v zámennej zmluve.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 19.08.2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 02.09.2025: Súhlasí.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 13.08.2025: Nevyjadruje sa.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 15.08.2025: Je potrebné zrealizovať zákres existujúcich sietí VO a MOS a ich následné vytýčenie v teréne.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 25.08.2025: Súhlasí s podmienkami:

Pri budúcom užívaní predmetu zámeny dodržiavať zákony a všeobecne záväzné nariadenia hlavného mesta (ďalej len „VZN“) v oblasti ochrany životného prostredia, najmä zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, 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, 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, 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.

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.

V prípade, že pri zámene budú hlavným mestom v rámci preberaných objektov preberané aj objekty/zariadenia/stavby ako dieselagregát alebo iný stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia, vyžiadať od odovzdávajúceho všetku technickú a ostatnú dokumentáciu k predmetným objektom/zariadeniam/stavbám.

V prípade, že preberané objekty/zariadenia/stavby podliehali a podliehajú oznamovacím alebo ohlasovacím povinnostiam vyplývajúcim zo všeobecne záväzných právnych predpisov a vydaných rozhodnutí, vyžiadať od odovzdávajúceho kópie hlásení a oznámení minimálne za posledné 2 roky.

V prípade, že pri zámene budú hlavným mestom v rámci preberaných objektov preberané aj objekty/zariadenia/stavby ako vnútroareálová kanalizácia (dažďová a splašková, šachty), resp. jej vetvy, studňa, odlučovač ropných látok, lapač tukov, žumpa, náhradný zdroj elektrickej energie (dieselagregát), naftové hospodárstvo, podzemné a nadzemné skladovacie nádrže a ďalšie, vyžiadať od odovzdávajúceho všetku technickú a ostatnú dokumentáciu k predmetným objektom/zariadeniam/stavbám.

V prípade, že preberané objekty/zariadenia/stavby ako vnútroareálová kanalizácia (dažďová a splašková, šachty), resp. jej vetvy, studňa, odlučovač ropných látok, lapač tukov, žumpa,

náhradný zdroj elektrickej energie (dieselagregát), naftové hospodárstvo, podzemné a nadzemné skladovacie nádrže a ďalšie podliehali a podliehajú oznamovacím alebo ohlasovacím povinnostiam vyplývajúcim zo všeobecne záväzných právnych predpisov a vydaných rozhodnutí, vyžiadať od odovzdávajúceho kópie hlásení a oznámení minimálne za posledné 2 roky, v prípade existencie žumpy, kópie dokladov o vývoze žumpy za posledné dva roky.

Pri zámene nehnuteľností so žiadateľom v zmysle predloženej žiadosti a jej príloh, je potrebné identifikovať všetky nadzemné a podzemné objekty/stavby/siete nachádzajúce sa na dotknutých pozemkoch a určiť zodpovednosť za všetky nadzemné a podzemné objekty/stavby/siete nachádzajúce sa na dotknutých pozemkoch, ktoré sú predmetom tejto žiadosti 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.

Poznámka: Žiadateľ informoval hlavné mesto, že požadovanú dokumentáciu nemá k dispozícii (keďže nehnuteľnosti nadobudol na základe víťaznej ponuky vo verejnom ponukovom konaní na speňaženie majetku úpadcu – spoločnosti Správcovská G2 Park, s.r.o. v konkurze, IČO: 47 843 934, so sídlom A. Sládkoviča 11, 917 01 Trnava, zapísaného v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo: 34773/T. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté tak „ako stoja a ležia“).

Z uvedeného dôvodu bude v zámennej zmluve v čl. 6 ods. 4 upravené, že z dôvodu, že žiadateľ neodovzdal hlavnému mestu požadovanú dokumentáciu, žiadateľ zodpovedá za všetky škody a sankcie vyplývajúce z nesplnenia zákonných povinností, ktoré vznikli z dôvodu nepredloženia požadovanej dokumentácie za obdobie, počas ktorého bol žiadateľ vlastníkom nehnuteľností. V prípade, že hlavnému mestu vznikne škoda za obdobie, počas ktorého bol žiadateľ vlastníkom nehnuteľností alebo bude uložená finančná sankcia z dôvodu, že žiadateľ nepredložil hlavnému mestu požadovanú dokumentáciu, hlavné mesto má nárok vymáhať si škodu vzniknutú za obdobie, počas ktorého bol žiadateľ vlastníkom nehnuteľností, alebo udelenú finančnú sankciu od žiadateľa.

Oddelenie životného prostredia zároveň upozorňuje, že:

V blízkosti pozemkov v k. ú. Ružinov, Mlynské luhy, je evidovaná potvrdená environmentálna záťaž s vysokou prioritou B2 (020) / Bratislava - Vrakúňa - Vrakunská cesta - skládka CHZJD a teda aj pozemky, na ktorých sa nachádza environmentálna záťaž a budú na nich vykonané práce súvisiace s jej sanáciou a tiež pozemky, na ktorých budú vykonané práce súvisiace so sanáciou alebo monitorovaním EZ. Pre predmetnú environmentálnu záťaž je vydané rozhodnutie o schválení zmeny plánu prác na odstránenie environmentálnej záťaže B2 (020) / Bratislava – Vrakúňa – Vrakunská cesta – skládka CHZJD – SK/EZ/B2/136 č. OU-BA-OSZP1-2025/331803/Pil-R zo dňa 14.01.2025 (viď príloha). V prípade budúcej sanácie predmetnej environmentálnej záťaže, môžu byť predmetné zamieňané pozemky ovplyvnené realizáciou sanačných a posanačných prác, zaťažené zvýšenou prašnosťou, zápachom, nadmerným hlukom a pod. Informácie k env. záťaži sú dostupné na

<https://envirozataze.enviroportal.sk/Mapa/index.htm?lng=sk>.

V blízkosti pozemkov v k. ú. Dúbravka, Pri kríži, je evidovaná pravdepodobná environmentálna záťaž B4 (008) / Bratislava - Dúbravka - za konečnou električiek - ul. Pri kríži (informácie dostupné na <https://envirozataze.enviroportal.sk/Mapa/index.htm?lng=sk>).

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 13.01.2026: Súhlasí.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 07.08.2025: Odporúča zámenu.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 06.08.2025: Žiadateľa neeviduje v informačnom systéme.

Sekcia právnych služieb, dňa 21.01.2026: V súčasnosti so žiadateľom nevedie súdne konanie.

Stanoviská starostov dotknutých mestských častí

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Staré Mesto zo dňa 05.11.2025: Súhlasí so zámenou pozemku v k. ú. Staré Mesto.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Ružinov: O stanovisko bolo požiadané listom doručeným mestskej časti dňa 02.09.2025.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Dúbravka zo dňa 05.12.2025: Nesúhlasí.

Stanovisko starostky MČ Bratislava-Čunovo zo dňa 10. 09.2025: Nesúhlasí z dôvodu, že už od roku 2008 sa ako starostka usiluje o majetkovoprávne usporiadanie pozemkov v športovom areáli na ul. Na hrádzi v k. ú. Čunovo v prospech obce, avšak doposiaľ bez úspechu.

Podľa článku 8 ods. 4 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, ak je stanovisko miestneho zastupiteľstva alebo starostu dotknutej mestskej časti rozdielne od navrhovaného uznesenia mestského zastupiteľstva alebo prerokovaného materiálu, je na prijatie uznesenia mestského zastupiteľstva v tejto veci potrebný súhlas trojpätinovej väčšiny prítomných poslancov mestského zastupiteľstva.