

## Dôvodová správa

**PREDMET** : Návrh na zámenu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Podunajské Biskupice, Vinohradnícka ulica a ulica Pri trati,

**ŽIADATEĽ** : ANV, s.r.o.  
Ilkovičova 2961/3, 841 04 Bratislava  
IČO: 46 016 902

### **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>
2914/319	zastavané plochy	134	LV č. 7278
2914/333	zastavané plochy	100	LV č. 7278
2914/320	zastavané plochy	20	GP č. 52/2025
2914/265	zastavané plochy	1291	GP č. 52/2025
2914/264	zastavané plochy	6	GP č. 52/2025
2914/25	zastavané plochy	178	GP č. 52/2025
2914/263	zastavané plochy	22	GP č. 52/2025
2914/262	zastavané plochy	33	GP č. 52/2025
2914/261	zastavané plochy	43	GP č. 52/2025
2914/142	zastavané plochy	13	GP č. 52/2025
2914/258	zastavané plochy	5	GP č. 52/2025
2914/332	zastavané plochy	60	GP č. 52/2025
2914/24	zastavané plochy	157	GP č. 52/2025
2914/336	zastavané plochy	31	GP č. 52/2025
spolu vo výmere:		2093 m <sup>2</sup>	

*Pozn.: novovytvorené pozemky parc. č. 2914/320, parc. č. 2914/265, parc. č. 2914/264, parc. č. 2914/25, parc. č. 2914/263, parc. č. 2914/262, parc. č. 2914/261, parc. č. 2914/142, parc. č. 2914/258, parc. č. 2914/332, parc. č. 2914/24 a parc. č. 2914/336 vznikli podľa GP č. 52/2025 oddelením od pozemku registra „E“ KN parc. č. 483/3 – orná pôda vo výmere 4 284 m<sup>2</sup>, LV č. 7278.*

**Pozemky vo vlastníctve spoločnosti ANV, s.r.o. 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>
2914/208	zastavané plochy	195	LV č. 6358
2914/206	zastavané plochy	230	LV č. 6358
2914/210	zastavané plochy	11	LV č. 6358
2914/110	zastavané plochy	123	LV č. 10019
1587/17	zastavané plochy	310	GP č. 52/2025
spolu vo výmere:		869 m <sup>2</sup>	

*Pozn.: novovytvorený pozemok parc. č. 1587/17 vznikol podľa GP č. 52/2025 oddelením z pozemku registra „E“ KN parc. č. 467/4 – orná pôda vo výmere 622 m<sup>2</sup>, LV č. 5011.*

## **SKUTKOVÝ STAV**

### **Predmet žiadosti**

Predmetom zámeny sú pozemky uvedené v špecifikácii.

### **Dôvod a účel žiadosti**

Hlavné mesto je vlastníkom stavby súpis. č. 10927 – Dom starostlivosti, Pri trati 47, zapísanej na LV č. 1395, v ktorom mestská príspevková organizácia GERIUM prevádzkuje zariadenie pre seniorov. Hlavné mesto získa zámenou pozemky pod časťou uvedenej stavby ako aj v uzavretom areáli GERIA. Na pozemku parc. č. 2914/210, ktorý mesto získa zámenu, je potrebné vybudovať externé protipožiarne schodisko k stavbe Domu starostlivosti.

Žiadateľ je vlastníkom stavby bez súpis. č. – výrobné a dielne, zapísanej na LV č. 4434, stavby bez súpisného čísla – sklad, zapísanej na LV č. 6177 ako aj príľahlých pozemkov a plôch. Žiadateľ zámenou získa pozemky pod časťami uvedených stavieb a scelí nehnuteľnosti vo svojom vlastníctve. Pozemky, ktoré zámenou získa žiadateľ, sú súčasťou priemyselného areálu bývalého závodu Termotav na Vinohradníckej ulici. Tieto pozemky sú prístupné len cez susedné pozemky, ktoré nie sú vo vlastníctve hlavného mesta a sú sčasti zastavané budovou bez súpisného čísla a spevnenými plochami. V areáli na Vinohradníckej ulici už žiadateľ vlastní viaceré pozemky a stavby. Žiadateľom je technologická spoločnosť podnikajúca v oblasti vývoja meracej a testovacej techniky priemyselného a výskumného zamerania. Žiadateľ má záujem o nadobudnutie predmetných mestských pozemkov za účelom realizácie zámeru vybudovania technologického centra - InnoHUB – coworkingový priestor pre manufaktúru, informačno-komunikačné technológie a verejnosti dostupného FabLabu – neziskový projekt.

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

K navrhovanej zámene bol predložený znalecký posudok č. 14/2025 zo dňa 14. 05. 2025, ktorý vypracoval Ing. Igor Niko, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie oceňovanie nehnuteľností, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

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

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 14/2025 zo dňa 14. 05. 2025: 133 386,89 eur (za 2 093 m<sup>2</sup>)

Jednotková hodnota podľa ZP č. 14/2025 zo dňa 14. 05. 2025: 63,73 eur/m<sup>2</sup>

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

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 14/2025 zo dňa 14. 05. 2025: 99 787,27 eur (za 869 m<sup>2</sup>)

Jednotková hodnota podľa ZP č. 14/2025 zo dňa 14. 05. 2025: 114,83 eur/m<sup>2</sup>

**Rozdiel v hodnote zamieňaných nehnuteľností** určených na základe znaleckého posudku č. 14/2025 je **33 599,62 eur**. Uvedenú sumu žiadateľ uhradí hlavnému mestu do 30 dní odo dňa uzatvorenia zámennej zmluvy.

Pozn.: V prípade ZP č. 14/2025 bol podkladom pre ohodnotenie novovytvorených pozemkov vzniknutých oddelením od pozemkov registra „E“ KN parc. č. 483/3, LV č. 7278, a parc. č. 467/4, LV č. 5011, geometrický plán č. 96/2023. Medzičasom sa stal tento geometrický plán nezapisateľný do katastra nehnuteľností (vzhľadom na zmeny stavu katastra nehnuteľností), a preto bol pre účely zámeny vyhotovený nový geometrický plán č. 52/2025. Predmet zámeny

podľa týchto geometrických plánov je identický, zmenilo sa len označenie novovytvorených pozemkov.

### **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 pod časťou stavby súpis. č. 10927 – Dom starostlivosti, Pri trati 47, zapísanej na LV č. 1395, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v ktorom prevádzkuje mestská príspevková organizácia GERIUM zariadenie pre seniorov, ako aj v areáli GERIA, a na druhej strane pod časťou stavby bez súpis. č. – výrobné a dielne, zapísanej na LV č. 4434, pod časťou stavby bez súpisného čísla – sklad, zapísanej na LV č. 6177 vo vlastníctve žiadateľa, a príľahlých pozemkov a plôch.

### **Stanoviská odborných útvarov Magistrátu**

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 07.04.2025:

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

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu číslo funkcie 201, stabilizované územie (pozemok CKN parc. č. 2914/110 a EKN parc. č. 467/4).

ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie (pozemok registra EKN parc. č. 483/3).

Záujmovým pozemkom parc. č. 467/4 reg. E-KN (parc. č. 1587/1 reg. C-KN) prechádza navrhovaná hlavná cyklistická trasa, ktorá je podľa ÚPN zaradená do zoznamu **verejnoprospešných stavieb č. D78** – medzinárodná dunajská cesta (Viedenská cesta, prepojenie pravobrežnej a ľavobrežnej vetvy diaľničným mostom D4 a Lieskovskej cesty, úprava trasovania v kontakte s rýchlostnou cestou R7 v úseku Prístavná – areál bazénu opravovne lodí).

Záujmovým pozemkom parc. č. 467/4 reg. E-KN (parc. č. 1587/1 reg. C-KN) prechádza trasa verejného vodovodu, navrhovaná trasa STL plynovodu a navrhovaná miestna optická káblová trasa.

Záujmové pozemky parc. č. 2914/110, reg. C-KN a parc. č. 467/4 (parc. č. 1587/1 reg. C-KN) reg. E-KN sa nachádzajú v ochrannom pásme hydraulickej ochrany podzemných vôd.

Trasy a zariadenia technickej infraštruktúry, vrátane ich ochranných pásiem, je potrebné vyžiadať u príslušných prevádzkovateľov jednotlivých inžinierskych sietí

Záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme letísk a heliportov.

Zámenou pozemkov nesmie byť znemožnený prístup iným vlastníkom nehnuteľností k svojim objektom (ak sa v rámci areálu nachádzajú).

Nemá námietky.

Stanovisko technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 02.04.2025: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 03.04.2025: Súhlasí bez pripomienok.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 16.04.2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 17.04.2025: Súhlasí.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 09.04.2025: Nevyjadruje sa.

Sekcia digitalizácie, stanovisko zo dňa 11.04.2025: Je potrebné zrealizovať zákres existujúcich sietí VO a MOS a ich následné vytýčenie v teréne.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 31.03.2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 14.04.2025: Súhlasí.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 24.04.2025: Odporúča zámenu.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 07.04.2025: Neeviduje pohľadávky, voči žiadateľovi.

Sekcia právnych služieb, dňa 12.09.2025: V súčasnosti so žiadateľom nevedie súdne konanie.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Podunajské Biskupice zo dňa 14.11.2023: Súhlasí.