

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na zámenu ako prípad hodný osobitného zreteľa týkajúci nehnuteľností v Bratislave, so Slovenskou republikou – Železnicami Slovenskej republiky so sídlom v Bratislave

ŽIADATEĽ : Slovenská republika - Železnice Slovenskej republiky
Klemensova 8, 813 61 Bratislava,
IČO 31 364 501
(ďalej aj ako „ŽSR“)

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

nehnutel'nosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

k. ú. Nové Mesto

parcelné číslo	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
15115/6	zastavané plochy	3 139	Tomášikova ulica, LV č. 2382
21965/2	zastavané plochy	19	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/6	zastavané plochy	18	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/8	zastavané plochy	18	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/10	zastavané plochy	17	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/11	zastavané plochy	17	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/17	zastavané plochy	20	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/18	zastavané plochy	18	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/19	zastavané plochy	3	Kukučínová ulica, LV Θ
21965/20	zastavané plochy	10	Kukučínová ulica, LV Θ
21965/23	zastavané plochy	15	Kukučínová ulica, LV Θ
21965/29	zastavané plochy	17	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/34	zastavané plochy	18	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/41	zastavané plochy	19	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/44	zastavané plochy	19	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/45	zastavané plochy	18	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/48	zastavané plochy	19	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/55	zastavané plochy	18	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/57	zastavané plochy	21	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/58	zastavané plochy	18	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/59	zastavané plochy	22	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/61	zastavané plochy	19	Kukučínová ulica, LV č. 1
21965/65	zastavané plochy	17	Kukučínová ulica, LV č. 1

spolu vo výmere 3 519 m²

nehnutel'nosti vo vlastníctve ŽSR

k. ú. Petržalka

parcelné číslo	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
3045/4	zastavané plochy	3 760	Janíkov dvor, LV č. 2030

k. ú. Nové Mesto

parcelné číslo	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
11279/59	zastavané plochy	86	Zimný štadión, LV č. 1351
11279/60	zastavané plochy	3	Zimný štadión, LV č. 1351

k. ú. Staré Mesto

parcelné číslo	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
21714/9	zastavané plochy	624	Šancova, LV č. 9150
21707/4	ostatná plocha	98	Murgašova, LV č. 2665
21707/3	ostatná plocha	24	Murgašova, LV č. 2665
spolu vo výmere		4 595 m²	

SKUTKOVÝ STAV**Predmet budúcej zámennej zmluvy:**

Hlavné mesto vyvolalo rokovania so Slovenskou republikou – Železnicami Slovenskej republiky (ďalej aj ako „ŽSR“), ktorých cieľom je vzájomné usporiadanie vlastníckych ale aj užívacích práv k pozemkom, ktoré sú vzájomne užívané ŽSR aj hlavným mestom. Prioritne má záujem hlavné mesto nadobudnúť pozemok pod obratiskom novej stavby električky v Petržalke.

Dôvod predloženia materiálu:

Dôvodom predkladanej zámeny je vzájomné majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností vo vlastníctve hlavného mesta a ŽSR. Prvá etapa zámeny pozemkov bola úspešne zrealizovaná v roku 2022.

Za prioritné považujú ŽSR riešiť vzájomné užívanie nehnuteľností a ich následné vysporiadanie formou zámeny nehnuteľností s prihliadnutím na rovnakú hodnotu zamieňaných pozemkov.

Šetrením zo strany hlavného mesta bolo zistené, že na pozemkoch vo vlastníctve ŽSR sú vybudované stavby, ako je obratisko pre električku v Petržalke, parkoviská a miestne cesty užívané hlavným mestom. Rovnako bolo zistené, že časť železničnej infraštruktúry, ako je železničná stanica spolu s príslušenstvom dráhy a garáže v lokalite Filiálka sú umiestnené na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta.

Hlavné mesto v spolupráci so ŽSR navrhuje v rámci druhého kola pristúpiť k záмене pozemkov nasledovne:

1. Pozemky vo vlastníctve hlavného mesta
 - pozemok pod železničnou stanicou na Tomášikovej ulici v k. ú. Nové Mesto, na ktorom je vybudovaná stavba železničnej stanice s príslušenstvom,
 - pozemky pod garážami na Kukučínovej ulici v Bratislave, lokalita Filiálka, k. ú. Nové Mesto.
2. Pozemky vo vlastníctve ŽSR
 - pozemok pod obratiskom novej električky v Petržalke, situovaný v k. ú. Petržalka,
 - pozemky situované v okolí zimného štadióna, Trnavská cesta Bratislava, k. ú. Nové Mesto
 - na vyrovnanie hodnôt pozemky situované pod komunikáciami Šancova a Murgašova Bratislava, k. ú. Staré Mesto.

ŽSR s navrhovanou zámenou pozemkov súhlasia.

Hlavné mesto sa so ŽSR dohodlo, že spolu s pripravovaným návrhom na zámenu pozemkov bude postupne riešiť majetkové vzťahy k ostatným vzájomne užívaným pozemkom v rámci tretieho balíka zámeny pozemkov, ktorého obsahom bude aj vysporiadanie evidovaných nedaňových pohľadávok.

Zámena sa navrhuje schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 91ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

K navrhovanej zámene boli na základe objednávky hlavného mesta vyhotovené Znalecké posudky č. 6/2025 zo dňa 30.07.2025, č. 7/2025 zo dňa 04.08.2025, č. 11/2025 zo dňa 25.09.2025 a č. 12/2025, zo dňa 25.09.2025 vyhotovené Ing. arch. Milan Havar, znalec z odboru stavebníctvo, odbor pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954 .

Pozemky vo vlastníctve hlavného mesta majú hodnotu **1 398 866,32 eur**. Hodnota je uvádzaná ako konečná bez údajov o DPH z dôvodu, že hlavné mesto nie je platcom DPH.

Pozemky vo vlastníctve ŽSR majú hodnotu **1 399 560,50 eur s DPH**.

Na základe rokovaní bolo dohodnuté, že ŽSR bude akceptovať znalecké posudky na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve hlavného mesta zabezpečené hlavným mestom.

Finančný rozdiel v hodnote zamieňaných nehnuteľností **694,18 eur zaplatí hlavné mesto ŽSR**.

Zámena nehnuteľností je zo strany ŽSR viazaná na nasledovný postup:

- hlavné mesto potvrdí svoj záujem na zámenu pozemkov a odsúhlasí hodnoty zamieňaných nehnuteľností,
- ŽSR uzatvorí Zmluvu o budúcej zámennej zmluve,
- ŽSR požiada Vládu SR cestou Ministerstva dopravy SR a cestou Ministerstva hospodárstva SR o udelenie predchádzajúceho súhlasu so zámenou nehnuteľností zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu,
- Vláda SR udelí súhlas k navrhovanej zámene,
- ŽSR je oprávnené na základe predloženého súhlasu uzatvoriť Zámennú zmluvu,
- Následne bude podaný návrh na vklad práv do katastra nehnuteľností.
- Hlavné mesto uhradí finančný rozdiel v hodnote zamieňaných pozemkov.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Zámena nehnuteľností sa uskutočňuje 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 Bratislava č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, ako prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, 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.

Zámena sa uskutočňuje ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu, že zámenou príde k vzájomnému majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov pod železničnou stanicou a spevnenými plochami vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Železníc Slovenskej republiky a pod obrátkom električky v Petržalke a spevnenými komunikačnými plochami vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, čím sa zosúladí užívací stav so stavom právnym, čo umožní efektívnejšiu a hospodárnejšiu starostlivosť o nehnuteľnosti a vykonávanie zákonom stanovených funkcií hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetnú zámenu nehnuteľností, ktorou príde k vzájomnému majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov vzájomne užívaných hlavným mestom a ŽSR.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Sekcia územného rozvoja

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 21.07.2025:

Funkčné využitie územia

- **ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702, stabilizované územie**
(parcela 15115/6 v k.ú. Nové Mesto)

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie I**
(časť parcely 3045/4 v k.ú. Petržalka)
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie**
(časť parcely 3045/4 v k.ú. Petržalka)
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**
(parcely 21965/6,29,34,41,44,45,48,55,57,58,59,61,65 v k.ú. Nové Mesto,
časť parcely „E“ KN 21283/3 v k.ú. Staré Mesto)
- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

Referát technickej infraštruktúry, zo dňa 21.07.2025:

k. ú. Nové Mesto – p.č. 15115/6 na pozemku evidujeme neverejnú kanalizáciu a prípojky k teplovodu (MHTH, a.s.) a verejnému STL2 plynovodu (SPP-D, a.s.), p.č. 13461/5 na pozemku neevidujeme trasy TI, p.č. 21965/2-65 (garáže) na pozemkoch neevidujeme trasy TI,
k. ú. Petržalka p.č. 3045/4 na pozemku neevidujeme trasy TI,

▪ **Sekcia dopravy**

Oddelenie cyklo dopravy, zo dňa 22.09.2025: bez pripomienok.

Oddelenie parkovania, zo dňa 28.07.2025: s predmetným návrhom súhlasia.

Oddelenie dopravného inžinierstva, zo dňa 06.08.2025: nemajú námietky voči zámene pozemkov.

▪ **Sekcia výstavby**

Oddelenie sieťovej infraštruktúry zo dňa 01.08.2025: nemajú výhrady.

- **Sekcia správy a údržby ciest, zo dňa 25.07.2025,** nemajú pripomienky k zámene pozemkov.

▪ **Sekcia životného prostredia**

Oddelenie životného prostredia, zo dňa 30.07.2025: súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, zo dňa 28.07.2025: súhlasí.

▪ **Sekcia právnych služieb**

Oddelenie súdnych sporov a vymáhania, zo dňa 04.08.2025: voči žiadateľovi nevedie hlavné mesto súdny spor.

Oddelenie miestnych daní a poplatkov, zo dňa 25.07.2025: majetkové vysporiadanie formou zámeny odporúčajú.

▪ **Sekcia financií**

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, zo dňa 01.08.2025: vedú nedaňovú pohľadávku.

Stanovisko starostu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, zo dňa 17.09.2025

Starosta nemá námietky voči zámene pozemkov.