

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

**na schválenie nájmu časti parcely č. 508/2 zapísanej na liste vlastníctva č. 1949,
k. ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec, EURO INVEST
Development, s. r. o., ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia
Komisia dopravy
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí
Komisia školstva, športu a mládeže
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania
Komisia kultúry
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Věra Homolová
referentka právneho oddelenia

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Bratislava
august 2020

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2020

zo dňa 11. 09. 2020

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

A.1 ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je zvýšenie dopravnej bezpečnosti na úseku cesty III/1048 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, výstavba verejného vodovodu a prípojky a výstavba verejnej splaškovej kanalizácie a prípojky v spojitosti so stavbou „Obytná zóna Dombale I./Bytový komplex Dubaj Ivanka pri Dunaji“ realizáciou SO.04 - Križovatka na ceste III/06166 (nové značenie III/1048), SO.06 – Verejný vodovod a prípojky a SO.07 – Verejná splašková kanalizácia a prípojky, **nájom nehnuteľného majetku** vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja

- časti pozemku parcela registra "C" KN č. 508/2 o výmere 10 369 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie v k. ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zapísanom na liste vlastníctva č. 1949 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, s využitím ako pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba, a to v rozsahu nájmu 3 239 m², vrátane cesty v rozsahu 1 972 m², určenom výkresom s názvom stavby „Technická infraštruktúra Ivanka pri Dunaji, Lokalita Dombale I./Bytový komplex Dubaj“ z mája 2014

pre nájomcu EURO INVEST Development, s. r. o. so sídlom 796, 900 46 Most pri Bratislave, IČO 43989861

s podmienkami:

- a) predmet nájmu – určený výkresom s názvom stavby „Technická infraštruktúra Ivanka pri Dunaji, Lokalita Dombale I./Bytový komplex Dubaj“ z mája 2014,
- b) účel nájmu – realizácia stavebných objektov stavby „Obytná zóna Dombale I./Bytový komplex Dubaj Ivanka pri Dunaji“ na náklady a zodpovednosť nájomcu, a to
 - i. SO.04 - Križovatka na ceste III/06166 (nové značenie III/1048) (ďalej len „stavba križovatky“)
 - ii. SO.06 – Verejný vodovod a prípojky (ďalej len „stavba vodovodu“)
 - iii. SO.07 – Verejná splašková kanalizácia a prípojky (ďalej len „stavba kanalizácie“),
- c) doba nájmu – určitá tri roky, a to počnúc dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy,
- d) nájomné bude dohodnuté vo výške 1,- €/ m² za celú dobu nájmu,
- e) nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
- f) nájomca vybuduje stavbu križovatky, stavbu vodovodu a stavbu kanalizácie v súlade s projektovou dokumentáciou a stanoviskami Úradu Bratislavského samosprávneho kraja a spoločnosti Regionálne cesty Bratislava a.s.,
- g) nájomca do 120 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu križovatky alebo právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu, ktorej bude stavba križovatky súčasťou, odovzdá stavbu križovatky/investície vrátane

dopravného značenia, bez chodníkov a svetlenej signalizácie, bezodplatne do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja za predpokladu, že:

- i. pozemky pod stavbou križovatky budú ku dňu odovzdania stavby križovatky/investícií odčlenené geometrickým plánom a majetkovoprávne vysporiadané, okrem časti pozemku parcela registra "C" KN č. 1529 uvedeného nižšie, za ktorým účelom nájomca zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku na ocenenie pozemkov prevádzaných do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja,
 - ii. k časti pozemku parcela registra "C" KN č. 1529 o výmere 1 891 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvorí, v k. ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zapísanom na liste vlastníctva č. 3790 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom v prospech Obce Ivanka pri Dunaji a s využitím ako pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba, nájomca zabezpečí zriadenie vecného bremena in rem (oprávneným z vecného bremena bude vlastník stavby križovatky, v prospech ktorej bude vecné bremeno zriadené),
 - iii. nájomca ku dňu odovzdania stavby križovatky/investícií podľa podmienok tohto uznesenia zabezpečí zriadenie vecného bremena in rem k časti predmetu nájmu vo vzťahu k stavbe vodovodu a stavbe kanalizácie (oprávneným z vecného bremena bude vlastník stavby vodovodu a vlastník stavby kanalizácie, v prospech ktorých bude vecné bremeno zriadené); vecné bremeno bude odplatné vo výške určenej znaleckým posudkom,
 - iv. na zriadenie vecných bremien podľa tohto bodu uznesenia nájomca zabezpečí vyhotovenie geometrických plánov,
 - v. geometrické plány a znalecké posudky zabezpečí nájomca na vlastné náklady,
- h) v prípade skončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu z dôvodu na strane nájomcu sa vybudované investície stanú vlastníctvom Bratislavského samosprávneho kraja titulom zmluvnej pokuty,
- i) výkonom práva nájmu a účelom nájmu sa nesmie nájomca dotknúť vecného bremena a práv zapísaných v liste vlastníctva

A.2 prevod vlastníctva stavby križovatky a pozemkov pod stavbou križovatky, ktorá nie sú vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, podľa bodu A.1 do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja

A.3 zriadenie vecných bremien podľa bodu A.1.

B u k l a d á

B.1 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis nájomnej zmluvy

Termín: do 60 dní od schválenia uznesenia

B.2 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o prevode vlastníctva stavby križovatky a o prevode vlastníctva pozemkov pod stavbou križovatky podľa uznesenia A.1 časti podmienky

Termín: v zmysle textu uznesenia v časti A.1 podmienky

B.3 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť podpis zmlúv o zriadení vecných bremien podľa uznesenia A.1 podmienky

Termín: v zmysle textu uznesenia v časti A.1 podmienky

Dôvodová správa

Spoločnosť EURO INVEST Development, s. r. o. so sídlom 796, 900 46 Most pri Bratislave, IČO 43989861 (ďalej aj „**žiadateľ**“), v zastúpení Pozemné stavby TTK s.r.o, IČO 36626881 na základe plnej moci, požiadala dňa 14.05.2019 Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „**BSK**“), ako výlučného vlastníka, o uzatvorenie nájomnej zmluvy na časť pozemku parcela registra "C" KN č. 508/2 o výmere 10 369 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, v k. ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zapísanom na liste vlastníctva č. 1949 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom s využitím ako pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba, a to v rozsahu 6 533 m² za účelom výstavby križovatky na ceste III/1048 a výstavby verejného vodovodu a kanalizácie (bodov napojenia na jestvujúcu sieť). Na základe výzvy Úradu BSK bola žiadosť doplnená dňa 29.05.2019 o návrh výšky nájomného za m² predmetu nájmu, záber plochy jestvujúcej komunikácie a pozemku v časti rozšírenia komunikácie a stavby križovatky, opis stavby križovatky, vyznačenie a rozsah trasovania verejného vodovodu a verejnej kanalizácie, predpokladaný náklad na výstavbu križovatky, upresnenie doby nájmu, označenie budúceho vlastníka vodovodu a kanalizácie, návrh usporiadania vzťahov k dotknutým častiam pozemku, vyjadrenie k odovzdaniu stavby cestného telesa do vlastníctva BSK. Žiadateľ následne žiadosť upresnil dňa 29.07.2019.

Materiál vo veci bol predložený komisiám Zastupiteľstva BSK na ich zasadnutia v dňoch 02.09. až 04.09.2019; uznesenia komisií zastupiteľstva:

- finančná – odporučila zastupiteľstvu materiál stiahnuť z rokovania zastupiteľstva,
- dopravy – neodporúčala prerokovať materiál na najbližšom zasadnutí zastupiteľstva,
- zdravotníctva a sociálnych vecí – neodporúčala materiál predkladať na rokovanie zastupiteľstva,
- školstva, mládeže a športu – odporučila materiál stiahnuť, nepredkladať na rokovanie zastupiteľstva dňa 20.09.2019,
- životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania – neodporúčala zastupiteľstvu prerokovať materiál a zároveň požiadala materiál stiahnuť z programu rokovania zastupiteľstva,
- európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu – neodporúčala zastupiteľstvu prerokovať materiál,
- kultúry – neodporúčala zastupiteľstvu prerokovať materiál,
- majetku, investícií a verejného obstarávania neodporúčala predložiť materiál na rokovanie zastupiteľstva.

Komisie zastupiteľstva prijali uznesenia s ohľadom na rozsudok Krajského súdu v Bratislave 6S/263/2016-178 zo dňa 21.03.2019 (ďalej len „**rozsudok správneho súdu**“) vo veci o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odbor opravných prostriedkov, č. OU-BA-OOP3-2016/070845-HAN zo dňa 16.09.2016 (ďalej len „**rozhodnutie odvolacieho správneho orgánu**“). Rozhodnutím odvolacieho správneho orgánu bolo potvrdené rozhodnutie Okresného úradu Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, č. OU-SC-OSZP-2016/0738-Gu (2015/009798) (ďalej len „**rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu**“), ktorým prvostupňový správny orgán rozhodol, že navrhovaná činnosť „Obytná zóna Dombale I./Bytový komplex DUBAJ, Ivanka pri Dunaji“ sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (ďalej len „**zákon o posudzovaní**“); vo výroku rozhodnutia prvostupňový správny orgán zároveň uviedol, že pri príprave dokumentácie stavby k územnému konaniu a v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov bude potrebné zohľadniť konkrétne požiadavky vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré vyplynuli zo stanovísk doručených k zámeru navrhovanej činnosti a z opatrení navrhnutých v zámere navrhovanej činnosti, s tým, že ak sa zistí, že skutočné vplyvy navrhovanej činnosti sú väčšie ako sa uvádza v zámere, je ten, kto činnosť vykonáva, povinný zabezpečiť opatrenia na zosúladenie skutočného vplyvu s vplyvom uvedeným

v zámere navrhovanej činnosti a v súlade s podmienkami určenými v rozhodnutí o povolení činnosti podľa osobitných predpisov. Rozsudkom správneho súdu bolo rozhodnutie odvolacieho správneho orgánu zrušené a vec vrátená na ďalšie konanie.

V súlade so všeobecnou dohodou, naprieč poslaneckým spektrom, z pracovného stretnutia predsedov poslaneckých klubov a predsedov komisií zastupiteľstva konaného dňa 18.09.2019 bol materiál z programu rokovania Zastupiteľstva BSK konaného dňa 20.09.2019 stiahnutý.

Dňa 18.06.2020 požiadala spoločnosť Pozemné Stavby development s. r. o., IČO 52178919 (plnomocenstvo nedoložené), „o opätovné zaradenie zmluvy na prerokovanie zastupiteľstva a osobné stretnutie“. Prílohou tejto žiadosti je územnoplánovacia informácia Obce Ivanka pri Dunaji zo dňa 20.09.2018 (ďalej len „**ÚPI 2018**“), Udelenie splnomocnenia a súhlasu obcou zo dňa 15.11.2016 a Nájomná zmluva zo dňa 24.02.2020 uzatvorená medzi Obcou Ivanka pri Dunaji ako prenajímateľom a žiadateľom a Občianskym združením Obytná zóna Dombale I. - Ivanka pri Dunaji (ďalej len „**občianske združenie**“) ako nájomcami:

- ÚPI 2018 sa týka pozemkov registra "C" parciel č. 1501, 1502, 1503, 1504, 1582, 1600, 1630, 1656, 1657, 1659, 1661, 1662, 1663 a 1664 v k. ú. Ivanka pri Dunaji; podľa vyjadrenia Obce Ivanka pri Dunaji (ďalej aj „**obec**“) sa pozemky, v zmysle Územného plánu sídelného útvaru Ivanka pri Dunaji schváleného VZN obce č. 1/98 a jeho zmenami schválenými VZN obce č. 5/2013, nachádzajú v zóne B 18 určenej na nízkopodlažnú a strednopodlažnú zástavbu,
- obec udelila žiadateľovi a občianskemu združeniu súhlas „na použitie pozemkov“, ktoré sú predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy, a súčasne plnomocenstvo „na realizáciu právnych úkonov súvisiacich s výstavbou inžinierskych sietí a komunikácií – projekt Obytná zóna Dombale I – infraštruktúra pre obytnú zónu“ na odňatie pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu, na vydanie územného rozhodnutia a stavebných povolení; súčasťou tohto dokumentu je vyhlásenie obce, že uvedené pozemky sú určené na výstavbu inžinierskych sietí a komunikácie, a udelenie súhlasu na ich „používanie ako prístupovej komunikácie a napojenie sa na inžinierske siete“,
- účelom nájomnej zmluvy priloženej k žiadosti (ďalej len „**nájomná zmluva s obcou**“) je výstavba dopravných komunikácií, spevnených plôch, verejného vodovodu s prípojkami, verejnej splaškovej kanalizácie s prípojkami, dažďovej kanalizácie, plynového vedenia s prípojkami, NN káblových rozvodov s prípojkami a verejného osvetlenia; predmetom nájmu je aj parcela registra "C" KN č. 1529 v k. ú. Ivanka pri Dunaji uvedená v podmienkach uznesenia.

Dňa 16.07.2020 aj žiadateľ požiadala „o opätovné zaradenie zmluvy na prerokovanie zastupiteľstvom“ a súčasne „o prehodnotenie výšky nájmu“. Súčasne žiadateľ priložil k žiadosti aj:

- vyššie uvedenú žiadosť spoločnosti Pozemné Stavby development s. r. o. zo dňa 18.06.2020
- územnoplánovaciu informáciu obce zo dňa 10.07.2020 (ďalej len „**ÚPI 2020**“)
- vyjadrenie obce k vybudovaniu križovatky v lokalite DOMBALE v súlade s územným rozhodnutím zn. 333/4001/2020 zo dňa 15.07.2020 (ďalej len „**vyjadrenie obce ku križovatke**“),
- výpis z uznesenia zastupiteľstva obce č. 98/2019 zo dňa 12.12.2019, ktorým bolo schválené predĺženie nájomnej zmluvy s obcou,
- doplnenie kasačnej sťažnosti proti rozhodnutiu správneho súdu,
- rozsudok Najvyššieho súdu SR č. 8Sžk/29/2019 zo dňa 18.06.2020 (ďalej len „**rozsudok NS SR**“).

ÚPI 2020 sa týka pozemkov registra "C" parciel č. 1501, 1502, 1503, 1504, 1505/1, 1505/3, 1657, 1658 a 1656 v k. ú. Ivanka pri Dunaji; podľa vyjadrenia obce sa pozemky, resp. pozemky, ktoré vznikli ich rozdelením, v zmysle Územného plánu sídelného útvaru Ivanka pri Dunaji schváleného VZN obce č. 1/98 a jeho zmenami schválenými VZN obce

č. 5/2013, nachádzajú v zóne B 18 a B 19 so základnou funkciou trvalé bývanie v rodinných domoch (ostatné funkcie a koeficienty a spôsob využitia územia vid'. príloha tohto materiálu – ÚPI 2020).

Podľa priloženého vyjadrenia obce ku križovatke obec súhlasí a nemá výhrady voči vybudovaniu stavebného objektu SO.04 v lokalite DOMBALE I, k. ú. Ivanka pri Dunaji, na stavbu ktorej je vydané právoplatné územné rozhodnutie. Vo vyjadrení obce ku križovatke sa ďalej konštatuje udelenie súhlasu a plnomocenstva vid'. vyššie a uzatvorenie nájomnej zmluvy s obcou.

Žiadateľ uvádza, že „kasačná sťažnosť“ žiadateľa bola „úspešná a vec vrátená na nové konanie nižšej súdnej inštancii s usmernením budúceho právneho postupu“, čím má žiadateľ „opäť“ právoplatné zisťovacie konanie na posudzovanie vplyvov na životné prostredie a neexistuje žiadna prekážka v pokračovaní s povoľovacími procesmi v stavebných konaniach“.

Z rozsudku NS SR:

V právnej veci žalobcu OZ Triblavina proti žalovanému Okresnému úradu Bratislava, odboru opravných prostriedkov, za účasti 41 subjektov (účastník 2. je žiadateľ), o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odvolacieho správneho orgánu konajúc o kasačnej sťažnosti žiadateľa, ..., voči rozsudku správneho súdu a o podnete združenia Obytná zóna Dombale I. - Ivanka pri Dunaji na pribratie do konania bol rozsudkom NS SR zrušený rozsudok správneho súdu a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie s odôvodnením (pzn.: v odôvodnení rozsudku NS SR je chybné uvedené č. rozsudku správneho súdu oproti výroku rozsudku NS SR):

- Správny súd prisvedčil námietke žalobcu, že posudzovaný zámer je nutné posúdiť aj v kontexte ostatných projektov plánovaných v predmetnom území, keď príloha č. 10 k zákonu o posudzovaní ukladá v bode I.2 správneho orgánu skúmať v zisťovacom konaní v rámci povahy a rozsahu navrhovanej činnosti súvislosť s inými činnosťami, a to tak jestvujúcimi, ako i plánovanými. Správny súd zdôraznil, že navrhovateľ (označenie účastníka v správnom konaní) pripravuje v susedstve projekt Dombale II, ktorý tiež podlieha iba zisťovaciemu konaniu. Rozdelenie projektu na dva nemôže spôsobiť izolované posúdenie, naopak, nulový variant musí obsiahnuť oba projekty. Porovnanie variantu realizácie s nulovým variantom v tomto prípade zahŕňa aj ďalšie plánované činnosti, o ktorých má príslušný správny orgán vedomosť (Dombale II, Veľké Dombale, či iné). Prvostupňový správny orgán síce vo svojom rozhodnutí uviedol, že pri návrhu sa zohľadnila aj možnosť výstavby na susedných pozemkoch v budúcnosti, avšak neuviedol nič viac. Nie je zrejmé, aké plánované činnosti zohľadňoval, ako ich vyhodnotil a správna úvaha ohľadom rozhodnutia, že tieto plánované činnosti nebudú mať dopad na posudzovanie zámeru absentuje tiež. Rovnako ani žalovaný sa touto skutočnosťou v napadnutom rozhodnutí nezaoberal. Konkrétny dopad uvedeného nesprávneho postupu žalovaného môže ovplyvniť správne posúdenie, či je nutné zámer posudzovať, či nie. Uvedené považuje správny súd za také závažné pochybenie, ktoré zasahuje do práv žalobcu a spôsobuje nezákonnosť napadnutého rozhodnutia. Uvedené súvisí aj s otázkou skutočného počtu parkovacích miest, ktoré vzniesol žalobca. V prípade prekročenia limitu 500 parkovacích miest by totiž zámer bolo nutné povinne posudzovať podľa zákona o posudzovaní.
- Správny súd prisvedčil námietke žalobcu ohľadom nedostatočného zistenia skutkového stavu veci vo vzťahu k posúdeniu dopravy. Napadnuté rozhodnutie, ako aj prvostupňové rozhodnutie považoval správny súd v tejto časti za riadne neodôvodnené a nepreskúmateľné. MDVaRR SR, odbor rozvoja dopravnej infraštruktúry, vo svojom stanovisku uviedlo, že odporúča pre navrhovanú činnosť vykonanie procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona o posudzovaní. Dôvodom má byť hlavne značný vzrast intenzity dopravy v danom území pod vplyvom navrhovaných činností, ako aj veľký počet parkovacích miest navrhovanej Obytnéj zóny Dombale. Uvedené stanovisko považoval správny súd za závažné, pre žalovaného,

ako aj prvostupňový orgán zaväzujúce. Žalovaný na uvedené stanovisko reagoval v napadnutom rozhodnutí rozsiahlym výpočtom STN noriem, avšak opäť absentuje odôvodnenie, či správna úvaha o tom, aké zaťaženie bral žalovaný do úvahy. Odvoláva sa na dopravno-inžiniersku štúdiu vypracovanú Katedrou dopravných stavieb STU, avšak ani tu nie je možné z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia posúdiť, aké boli vstupné údaje. Či boli zohľadnené aj plánované aktivity v území, existujúci nápor áut z okolitých obcí a pod. Žalobca má odôvodnené obavy dopadu navrhovaných činností na dopravné zaťaženie existujúcich ciest, a to nielen vo vzťahu k spádovým križovatkám, ale aj napojenie ďalej na Bratislavu. Rovnako Obec Ivanka pri Dunaji s predloženým zámerom nesúhlasila a žiadala, aby predložený zámer bol posudzovaný podľa zákona o posudzovaní. Žalovaný uvádza, že vznesené požiadavky sa v prevažnej miere vzťahujú na spracovanie ďalších stupňov projektovej dokumentácie a ich riešenie je v pôsobnosti iných orgánov v konaniach podľa osobitných predpisov. Ohľadom dopravnej situácie však súd tejto argumentácii žalovaného neprisvedčil. ... Správny súd pripustil, že za určitých okolností môže námietka dopravného usporiadania spadať až do štádia územného konania, v tomto prípade však sa môže otázka nevyriešenej dopravy v území stať vážnym environmentálnym problémom. Žalovaný ani prvostupňový správny orgán sa nevysporiadali dostatočne s nesúhlasným stanoviskom MDVaRR SR. Ak teda žalovaný a prvostupňový správny orgán mali vedomosť o ďalších činnostiach plánovaných v dotknutom území, mali posúdiť skutočný dopad všetkých činností na životné prostredie, a to práve v porovnaní nulového variantu s variantom realizácie. Formálne rozdelenie plánovaných projektov nemôže mať dopad na konanie správnych orgánov, na ich povinnosť zistiť skutočný stav veci a ctiť obsah práva na priaznivé životné prostredie.

- Proti rozsudku správneho súdu podal EURO INVEST Development, s.r.o. (ďalej pre časť z rozsudku NS SR len „**sťažovateľ**“) kasačnú sťažnosť, v ktorej namietal, okrem iného, že správny súd v konaní alebo pri rozhodovaní porušil zákon tým, že ten, kto v konaní vystupoval ako účastník konania, nemal procesnú subjektivitu, že nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a že rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci. Namietal aj, že správny súd konal aj s účastníkmi, ktorí ako dotknuté orgány a dotknutá obec v rámci príslušných konaní, ktoré predchádzali vydaniu prvostupňového rozhodnutia a rozhodnutiu žalovaného, v rámci výkonu svojich zákonných kompetencií chránili verejný záujem vymedzený príslušnými zákonmi prostredníctvom svojich súhlasov, stanovísk, rozhodnutí alebo vyjadrení, a teda z ich strany nešlo o uplatňovanie si ich subjektívnych práv a povinností, ktoré v rámci príslušných konaní sú oprávnení uplatňovať výlučne účastníci týchto konaní, prípadne zúčastnené osoby alebo subjekty, ktorým také práva prizná príslušný zákon. Navrhoval, aby NS SR zrušil napadnutý rozsudok správneho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.
- Vo vzťahu k právnym záverom správneho súdu sťažovateľ namietal, že predmetná lokalita Veľké dombale je iné pomenovanie pre lokalitu Dombale II. Lokalita Veľké dombale je v súčasnosti v územnom pláne Obce Ivanka pri Dunaji označená ako č. 17 a č. 18., a rozprestiera sa na parcelách registra „C“ a „E“ parcelné čísla od 565/2 po 635 v k. ú. Ivanka pri Dunaji. Územný plán Ivanka pri Dunaji v súvislosti s predmetnou lokalitou počíta so spracovaním podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie vo forme územného plánu zóny. V súvislosti s lokalitou Veľké dombale bolo zo strany OÚ Senec, pozemkový a lesný odbor, v roku 2019 nariadené konanie o začatí pozemkových úprav, pričom samotné konanie o pozemkových úpravách nebolo doposiaľ riadne začaté, pretože navrhovateľ zháňa dostatok podpisov od vlastníkov príslušných parciel v lokalite Veľké dombale. V čase vydania prvostupňového rozhodnutia a rozhodnutia žalovaného absentovali a v súčasnosti aj stále absentujú akékoľvek kladné vyjadrenie v súvislosti s prípadnými pozemkovými úpravami lokality Veľké dombale alebo prípadná štúdia vypracovaná k plánovaným činnostiam v tejto lokalite, ktoré by v čase vydania prvostupňového rozhodnutia a rozhodnutia žalovaného bolo možné považovať za také prípadné vstupy, ktoré by bolo potrebné brať kumulatívne v úvahu pri posudzovaní navrhovanej činnosti. Vzhľadom na tieto skutočnosti nevie, akým spôsobom sa žalobca

dopracoval k údajom, že činnosť Veľké dombale má v budúcnosti pozostávať z 231 rodinných domov a cca 930 obyvateľov a 230 vozidiel, pretože tieto údaje nevyplývali v čase vydania rozhodnutia žalovaného z akýchkoľvek verejne dostupných zdrojov a týmito údajmi nedisponovali ani samotná Obec Ivanka pri Dunaji ako obstarávateľ územného plánu dotknutej obce a ani iné orgány verejnej správy. I napriek tejto skutočnosti správny súd pri odôvodnení svojho rozsudku považoval tieto skutočnosti za nesporné napriek tomu, že ich nespornosť nevyplývala z akéhokoľvek relevantného podkladu, ktorý je súčasťou administratívneho spisu. Má za to, že žalovaný ako aj prvostupňový správny orgán nemali povinnosť v súlade s kritériami pre zisťovacie konanie podľa ustanovenia § 29 v zmysle prílohy č. 10 zákona o posudzovaní prihlíadať na kumuláciu vplyvu navrhovanej činnosti (zámeru) s vplyvom na iné existujúce alebo plánované činnosti. Záverom kasačnej sťažnosti uviedol, že v súvislosti s problematikou dopravy navrhovanej činnosti sa žalovaný v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia vysporiadal aj s prísl. požiadavkami OÚ Senec, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií, zo stanoviska č. OU-SC-OCDPK-2015/009890 z roku 2015. OÚ Senec, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, vydal v roku 2016 stanovisko pod číslom OU-SC-OCDPK-2016/002057/MAN, v ktorom žiada v rámci územného konania pred vydaním územného rozhodnutia požiadať ich úrad o záväzné stanovisko na pripojenie 11 komunikácie na regionálnu cestu III/1048, pričom projektovú dokumentáciu žiada doplniť o svetelnú signalizáciu v zmysle uvedeného dopravno-kapacitného posúdenia, pričom už nežiada, aby sa navrhovaná činnosť posudzovala v zmysle zákona o posudzovaní. Dopravno-kapacitné posúdenie križovatiek 2015 vypracované Katedrou dopravných stavieb Slovenskej technickej univerzity v Bratislave, Stavebnej fakulty, a spoločnosťou DOTIS Consult, s.r.o. (ďalej len „**dopravná štúdia**“) predstavuje základný a najdôležitejší dôkazný prostriedok v súvislosti s preukázaním dopadu navrhovaných činností na dopravné zaťaženie existujúcich ciest. Dopravná štúdia v celom rozsahu a komplexne posúdila širšie vzťahy v území dotknutom navrhovanou činnosťou, zhodnotila jestvujúce urbanistické väzby, existujúce dopravné napojenie, navrhla prípadné riešenia na vytvorenie podmienok pre plnohodnotné a kapacitne vyhovujúce napojenie dopravnej infraštruktúry vo vzťahu k funkčnému využitiu územia do budúcnosti, preukázala riešenia pre kapacitne vyhovujúcu dopravnú obsluhu daného územia a jeho pripojenie na základný komunikačný systém pre motoristickú a nemotoristickú dopravu pri dodržaní zásad bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky.

- Sťažovateľ uzavrel kasačnú sťažnosť tým, že všetky príslušné dotknuté orgány, ktoré boli povinné sa vyjadriť k navrhovanej činnosti, sa v zmysle ustanovenia § 23 ods. 4 zákona o posudzovaní v rámci výkonu svojich zákonných kompetencií podľa osobitných zákonov zaoberajúcich sa otázkou dopravy vyjadrili, že navrhovanú činnosť (zámer) nepožadujú ďalej posudzovať podľa zákona o posudzovaní.
- NS SR po preskúmaní veci dospel k záveru, že kasačné sťažnosti (podanie účastníka 1. bolo vyhodnotené ako kasačná sťažnosť) sú dôvodné. Preskúmal rozsudok správneho súdu, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, skúmal aj napadnuté rozhodnutia žalovaného správneho orgánu a konanie mu predchádzajúce najmä z toho pohľadu, či sa správny súd vysporiadal so všetkými zásadnými námietkami uvedenými v žalobe a z takto vymedzeného rozsahu či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia žalovaného správneho orgánu. Viazaný dôvodmi a rozsahom kasačných sťažností ustálil sťažnostné dôvody do dvoch hlavných okruhov, a to procesné pochybenie správneho súdu a námietky nesprávneho právneho posúdenia veci, kedy sťažovateľ namietal právne posúdenie veci správnym súdom, ako aj, že správny súd na vec aplikoval nesprávny právny predpis (resp. právny predpis v nesprávnom znení). Ďalšie kasačné námietky súvisia s identifikovanými sťažnostnými okruhmi, avšak v rámci kasačného konania sa nimi NS SR nezaoberal.
- NS SR mal zo spisu správneho súdu preukázané, že správny súd síce konal s účastníkom 1., avšak prevzal spoločnosť Pozemné stavby TTK, s.r.o. ako jeho zástupcu zo správneho konania a doručoval účastníkovi 1. prostredníctvom neho. Účastníkovi 1. teda neboli doručené listiny a napriek uvedenému správny súd vo veci rozhodol. Následne správny

súd napadnutý rozsudok doručoval účastníkovi 1. opäť prostredníctvom spoločnosti Pozemné stavby TTK, s.r.o., rovnako ako aj kasačnú sťažnosť sťažovateľa. Z ďalších procesných úkonov účastníka 1., najmä s ohľadom na jeho vyjadrenie ku kasačnej sťažnosti, ako aj s ohľadom na nahliadnutia do spisového materiálu v IX.2019, síce možno mať dôvodné pochybnosti o tom, že účastník 1. o obsahu konania a o procesných úkonoch súdu vedomosť mal a podanie kasačnej sťažnosti sa môže javiť ako účelové, uvedené nemal NS SR preukázané. Sťažnostná námietka účastníka 1., že správny súd v konaní alebo pri rozhodovaní porušil zákon tým, že nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, dôvodná.

- Napriek tomu, že uvedené skutočnosti sú dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia správneho súdu, preskúmal NS SR aj sťažnostné dôvody uvedené v kasačnej sťažnosti sťažovateľa a konštatuje, že správny súd na vec aplikoval právny predpis v znení ku dňu správneho súdneho prieskumu, ktorý oproti zneniu ku dňu vydania preskúmaného rozhodnutia žalovaného bol novelizovaný zákonmi č. 125/2016 Z. z., č. 312/2016 Z. z., č. 142/2017 Z. z. a č. 177/2018 Z. z., pričom z odôvodnenia rozhodnutia správneho súdu nevyplýva, ako sa s predmetnou novelizáciou na vec sa vzťahujúceho predpisu vysporiadal a to najmä s akcentom na intertemporálne ustanovenia § 65e a § 65f zákona o posudzovaní. ... Absenciou vyčerpávajúceho odôvodnenia napadnutého rozsudku správneho súdu v predmetnej otázke možno konštatovať, že správny súd v konaní alebo pri rozhodovaní porušil zákon tým, že nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Napriek tomu, že v zmysle ustanovenia § 135 ods. 1 S.s.p. je na rozhodnutie správneho súdu rozhodujúci stav v čase právoplatnosti rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo v čase vydania opatrenia orgánu verejnej správy, NS SR uvádza, že nie je možné absolútne vylúčiť možnosť opätovne vyhodnocovať vplyv navrhovanej činnosti podľa zákona o posudzovaní v úprave účinnej v čase rozhodovania správneho súdu. Podľa NS SR tento záver nemôže byť absolútne udržateľný ani argumentom princípu právnej istoty a legitímneho očakávania, v dôsledku existencie právoplatného rozhodnutia v zisťovacom konaní, pokiaľ toto rozhodnutie nie je vydané v primeranom časovom horizonte v súvislosti s časovým aspektom ďalšieho rozhodovania.
- NS SR vyhodnotil kasačné sťažnosti za dôvodné, napadnutý rozsudok správneho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.
- Ďalšími sťažnostnými námietkami sa NS SR vzhľadom na dôvod zrušenia napadnutého rozsudku správneho súdu nezaoberal. Vecné posúdenie by bolo predčasné, posudzoval by vec namiesto správneho súdu a tým by účastníkov konania pripravil o posúdenie veci nižšou súdnou inštanciou.

Účelom nájmu je výstavby križovatky na ceste III/1048 vo vlastníctve BSK a výstavby verejného vodovodu a verejnej kanalizácie ako technickej infraštruktúry Bytového komplexu Dubaj – Lokalita Dombale I. Žiadateľ a OZ Obytná zóna Dombale I. boli navrhovateľmi vo veci vydania rozhodnutia o umiestnení stavby „Obytná zóna Dombale I, Bytový komplex Dubaj Ivanka pri Dunaji“; obec o umiestnení stavby rozhodla Rozhodnutím č. j.: Výst. 4028-15-Kt zo dňa 02.02.2018, právoplatným dňa 03.07.2018, v objektovej skladbe, ktorej súčasťou je SO.04 Križovatka na ceste III/06166 (podľa nového značenia III/1048), SO.06 – Verejný vodovod a prípojky a SO.07 – Verejná splašková kanalizácia a prípojky.

Požadovaný rozsah nájmu predstavuje 3 239 m², z toho 1 972 m² jestvujúca komunikácia, 1 175 m² pozemku na rozšírenie cestného telesa na pozemku BSK, 41 m² na stavbu vodovodu a 51 m² na stavbu kanalizácie; rozsah nájmu je určený výkresom s názvom stavby „Technická infraštruktúra Ivanka pri Dunaji, Lokalita Dombale I./Bytový komplex Dubaj“ z mája 2014. Styková križovatka má byť vybudovaná v km. 3.915.00, pričom táto má byť vybudovaná za účelom sprístupnenia parciel zaradených ÚP obce do plôch, na ktorých je možné realizovať výstavbu. Zásahy do telesa jestvujúcej komunikácie budú pozostávať z odfrézovania obrusnej

vrstvy komunikácie o celkovej ploche 1 972 m² a jej nahradením novým krytom; predpokladaný náklad tejto časti výstavby je 39. 460,- €. Vybudovaný má byť aj stredový deliaci ostrovček o celkovej ploche 71,25 m² s predpokladaným nákladom na výstavbu 5. 500,- €. Novobudované časti križovatky budú pozostávať z plôch rozšírenia jazdných pruhov – priebežného a vyradovacieho; celková plocha týchto stavebných prác bude 1 732 m² pri predpokladanom náklade 112. 805,- €. V rámci komplexného riešenia križovatky bude vybudovaná cestná svetelná signalizácia a osadené dopravné značenie s odhadovanou cenou 10. 000,- €; cestná svetelná signalizácia prejde do vlastníctva a prevádzky obce.

O prehodnotenie výšky nájomného s navrhovanou výškou 0,05 €/m²/rok požiadal žiadateľ najmä s prihliadnutím na aktuálnu pandemicko-ekonomickú situáciu na trhu, medzičasom zvýšenú rozvojovú daň na maximálnu sadzbu a na skutočnosť, že zhodnotenie predmetu nájmu bude bezodplatne prevedené do vlastníctva BSK. Požadovaná doba nájmu je tri roky (podľa pôvodnej žiadosti dva roky) odo dňa podpisu nájomnej zmluvy; Úrad BSK navrhuje nájomné vo výške 1,- €/m²/dobu nájmu s dobou nájmu tri roky počnúc dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva bude uzatvorená na účely získania stavebného povolenia v zmysle § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. v z. n. p..

Časť plánovanej stavby križovatky sa bude nachádzať na pozemku parcelné č. 1529 "C" KN vo vlastníctve obce; pozemok bol pre účel cestných komunikácií vytvorený formou pozemkových úprav. Žiadateľ je jedným z nájomcov podľa nájomnej zmluvy s obcou. Na túto časť stavby križovatky žiadateľ predpokladá zriadenie bezodplatného vecného bremena (k ploche 557 m²) v prospech BSK; na LV č. 3790 je pre predmetnú parcelu vpísaný zákaz vlastníka nakladať s pozemkom podľa § 11 ods. 20 zákona č. 330/1991 Zb. v z. n. p. Podľa uvedeného ustanovenia nemožno pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia scudziti ani zaťažiti; možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom.

Vlastníkom verejného vodovodu má byť Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., vlastníkom verejnej kanalizácie má byť žiadateľ (podľa žiadosti žiadateľa zo dňa 16.07.2020 – podľa doplnenia pôvodnej žiadosti mala byť vlastníkom BVS, a.s.) a jej prevádzkovateľom BVS, a.s. Vzťah k pozemkom v trasovaní vodovodu a kanalizácii navrhuje žiadateľ zriadením vecného bremena pred kolaudáciou stavby vodovodu a stavby kanalizácie.

Nájomca po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu križovatky alebo právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu, ktorej bude stavba križovatky súčasťou, odovzdá stavbu križovatky/investície vrátane dopravného značenia, bez chodníkov a svetlenej signalizácie, bezodplatne do vlastníctva BSK; pozemky pod jednotlivými stavebnými objektmi budú majetkovoprávne vysporiadané a odčlenené geometrickým plánom, resp. ku nim bude zriadené vecné bremeno v prospech vlastníka stavby križovatky.

Právne oddelenie navrhuje záväzok nájomcu, aby v prípade skončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu z dôvodu na strane nájomcu sa vybudované investície stali vlastníctvom BSK titulom zmluvnej pokuty.

Odbor dopravy a oddelenie správy majetku nemá námietky k nájmu častí predmetného pozemkov s podmienkami definovanými v návrhu uznesenia. Regionálne cesty Bratislava a.s. so stavebnými úpravami na ceste III/1048 podľa projektovej dokumentácie vyjadrili súhlas.

Osobitný zreteľ:

Samosprávny kraj sa pri výkone samosprávy stará o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby svojich obyvateľov. Pritom najmä, okrem iného, vykonáva podľa § 4 ods. 1 písm. e) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v z. n. p., vlastnú investičnú činnosť v záujme zabezpečenia potrieb obyvateľov samosprávneho kraja a rozvoja samosprávneho kraja. Žiadateľ popri vykonaní vlastnej investičnej činnosti zhodnotí majetok BSK a napojí miestnu komunikáciu na komunikáciu III.

triedy vo vlastníctve BSK, a to v prospech obyvateľov obce nachádzajúcej sa na území BSK. Rozšírenie cesty III. triedy a vybudovanie križovatky je vo verejnom záujme a prispeje k zvýšeniu dopravnej bezpečnosti v danom úseku cesty III. triedy. Verejné vodovody a verejné kanalizácie sa zriaďujú a prevádzkujú vo verejnom záujme najmä na účely hromadného zásobovania obyvateľov pitnou vodou a hromadného odvádzania odpadových vôd zo sídelných útvarov; na účely zákona 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 z. n. p. sa verejným vodovodom rozumie súbor objektov a zariadení slúžiacich verejnej potrebe, umožňujúcich hromadné zásobovanie obyvateľstva a iných odberateľov vodou, a verejnou kanalizáciou sa rozumie prevádzkovo samostatný súbor objektov a zariadení slúžiacich verejnej potrebe na hromadné odvádzanie odpadových vôd umožňujúcich neškodný príjem, odvádzanie a spravidla aj čistenie odpadových vôd.

Podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v z. n. p. o nájmoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodne zastupiteľstvo vyššieho územného celku trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov; ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 § 9a zákona č. 446/2001 Z. z. v z. n. p. sa nepoužijú. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Zámer prenajať časť predmetného pozemku vyššie uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa2020 na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu BSK materiál na schválenie.

Prílohou materiálu sú:

- žiadosť splnomocnenca zo dňa 03.05.2019 a jej doplnenie z 27.05.2019 a 27.07.2019
- žiadosť splnomocnenca zo dňa 18.06.2020 s prílohami
- žiadosť žiadateľa zo dňa 16.07.2020 s prílohami 3, 4a, 4b
- výpis z listu vlastníctva č. 1949 v k. ú. Ivanka pri Dunaji obce Ivanka pri Dunaji vytvorený cez katastrálny portál
- mapový klient ZBGIS
- výkres s názvom stavby „Technická infraštruktúra Ivanka pri Dunaji, Lokalita Dombale I./Bytový komplex Dubaj“ z mája 2014

Z Á M E R

**Bratislavský samosprávny kraj,
Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO 36063606**

v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverejňuje svoj zámer **prenajať** z dôvodu **prípadu hodného osobitného zreteľa čast' pozemku**:

- parcelné č. 508/2 o výmere 10 369 m² – zastavená plocha a nádvorie v rozsahu nájmu 3 239 m², vrátane cesty v rozsahu 1 972 m²,

v k. ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zapísanom na liste vlastníctva č. 1949 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom, vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja s využitím ako pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba.

Nájom časti pozemku v uvedenom rozsahu nájmu bude predložený na schválenie Zastupiteľstvu Bratislavského samosprávneho kraja dňa 11.09.2020.

VYVESENÝ

na úradnej tabuli Bratislavského samosprávneho kraja

a ZVEREJNENÝ

na internetovej stránke Bratislavského samosprávneho kraja

odo dňa ...08.2020