

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

13. decembra 2019

Návrh

**zámeny pozemkov a stavieb medzi Bratislavským samosprávnym krajom
a Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavy, ako prípad hodný
osobitného zreteľa**

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Radovan Pinka
referent právneho oddelenia

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
4. Stanoviská komisií

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2019

zo dňa 13. 12. 2019

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností pod stavbami vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja,

zámenu nehnuteľného majetku medzi

Bratislavským samosprávnym krajom, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO 36063606
a

Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou, Primaciálne námestie č. 1,
814 99 Bratislava, IČO 00603481

nasledovne:

Bratislavský samosprávny kraj zamení pozemky a stavby nachádzajúce sa v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava-Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, zapísaných na liste vlastníctva č. 4877, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/1 o výmere 56.401 m², druh pozemku: Ostatná plocha,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/2 o výmere 115 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/3 o výmere 123 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/4 o výmere 124 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/5 o výmere 11 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/6 o výmere 116 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- stavby Skladu so súpisným číslom 4003, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/2, druh stavby 20,
- stavby Skladu so súpisným číslom 4004, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/3, druh stavby 20,
- stavby Skladu so súpisným číslom 4005, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/4, druh stavby 20,
- stavby Skladu so súpisným číslom 4006, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/5, druh stavby 20,

- stavby Skladu so súpisným číslom 4007, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/6, druh stavby 20,
- stavby oplotenia nezapísaného na liste vlastníctva č. 4877, postaveného na pozemku s parc. č. 2841,

za pozemky vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V, zapísaných na liste vlastníctva č. 1748, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 1947 o výmere 823 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 1948 o výmere 3.206 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

a za pozemky vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rača, obec Bratislava-Rača, okres Bratislava III, zapísaných na liste vlastníctva č. 400, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- pozemok parcely registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu s parc. č. 17548 o výmere 485 m², druh pozemku: vinice,
- pozemok parcely registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu s parc. č. 17549 o výmere 486 m², druh pozemku: vinice,
- pozemok parcely registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu s parc. č. 17553 o výmere 1.299 m², druh pozemku: orná pôda,

tak, že **titulom zámeny pozemkov**

Bratislavský samosprávny kraj nadobúda do výlučného vlastníctva o veľkosti podielu 1/1 k celku pozemky v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V, a to:

- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 1947 o výmere 823 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 1948 o výmere 3.206 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

a o veľkosti podielu 1/1 k celku pozemky v katastrálnom území Rača, obec Bratislava-Rača, okres Bratislava III, a to:

- pozemok parcely registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu s parc. č. 17548 o výmere 485 m², druh pozemku: vinice,
- pozemok parcely registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu s parc. č. 17549 o výmere 486 m², druh pozemku: vinice,
- pozemok parcely registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu s parc. č. 17553 o výmere 1.299 m², druh pozemku: orná pôda,

spolu vo výmere 6.299 m²

a **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava** do výlučného vlastníctva o veľkosti podielu 1/1 k celku pozemky a stavby v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava-Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, a to:

- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/1 o výmere 56.401 m², druh pozemku: Ostatná plocha,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/2 o výmere 115 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/3 o výmere 123 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/4 o výmere 124 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/5 o výmere 11 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/6 o výmere 116 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
 - stavby Skladu so súpisným číslom 4003, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/2, druh stavby 20,
 - stavby Skladu so súpisným číslom 4004, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/3, druh stavby 20,
 - stavby Skladu so súpisným číslom 4005, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/4, druh stavby 20,
 - stavby Skladu so súpisným číslom 4006, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/5, druh stavby 20,
 - stavby Skladu so súpisným číslom 4007, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/6, druh stavby 20,
 - stavby oplatenia nezapísaného na liste vlastníctva č. 4877, postaveného na pozemku s parc. č. 2841,
- spolu pozemky vo výmere 56.890 m².

Podmienky zámeny:

- zmluva o zámene pozemkov bude uzatvorená do 120 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nedôjde k uzatvoreniu zámennej zmluvy, toto uznesenie stráca platnosť,
- pozemky sa zamieňajú s povinnosťou Bratislavského samosprávneho kraja zaplatiť Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave, sumu vo výške 2.275,81 EUR z titulu finančného vyrovnanania,
- Bratislavský samosprávny kraj znáša náklady spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckych práv zo zmluvy o zámene pozemkov do katastra nehnuteľností.

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o zámene pozemkov.

Termín: do 120 dní od schválenia uznesenia

Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je výlučným vlastníkom pozemkov a stavieb nachádzajúcich sa v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava-Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, zapísaných na liste vlastníctva č. 4877, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/1 o výmere 56.401 m², druh pozemku: Ostatná plocha,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/2 o výmere 115 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/3 o výmere 123 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/4 o výmere 124 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/5 o výmere 11 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 2841/6 o výmere 116 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- stavby Skladu so súpisným číslom 4003, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/2, druh stavby 20,
- stavby Skladu so súpisným číslom 4004, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/3, druh stavby 20,
- stavby Skladu so súpisným číslom 4005, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/4, druh stavby 20,
- stavby Skladu so súpisným číslom 4006, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/5, druh stavby 20,
- stavby Skladu so súpisným číslom 4007, postavenej na pozemku s parc. č. 2841/6, druh stavby 20,
- stavby oplotenia nezapísaného na liste vlastníctva č. 4877, postaveného na pozemku s parc. č. 2841.

Vyššie uvedené pozemky a stavby sa nachádzajú v mestských lesoch, ktorých vlastníkom je Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „Bratislava“) je výlučným vlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V, zapísaných na liste vlastníctva č. 1748, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 1947 o výmere 823 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 1948 o výmere 3.206 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

a pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Rača, obec Bratislava-Rača, okres Bratislava III, zapísaných na liste vlastníctva č. 400, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to:

- pozemok parcely registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu s parc. č. 17548 o výmere 485 m², druh pozemku: vinice,
- pozemok parcely registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu s parc. č. 17549 o výmere 486 m², druh pozemku: vinice,
- pozemok parcely registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu s parc. č. 17553 o výmere 1.299 m², druh pozemku: orná pôda.

Vyššie uvedené pozemky sa nachádzajú v areáloch stavieb vo výlučnom vlastníctve BSK.

BSK a Bratislava rokovali o zámene vyššie uvedených pozemkov a stavieb, za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov pod stavbami a v areáloch týchto stavieb

vo vlastníctve BSK a majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov a stavieb nachádzajúcich sa v mestských lesoch vo vlastníctve Bratislavy. Uvedenou zámenou dôjde k sceleniu mestských lesov v prospech Bratislavy a naopak, zámenou BSK a Bratislava vysporiadajú pozemky pod stavbami vo vlastníctve BSK tak, aby BSK bolo oprávnené bez zásahov do práv vlastníkov uskutočňovať zmeny alebo výstavbu stavieb v týchto areáloch.

Rokovania boli uskutočňované na podnet BSK z dôvodu potreby vysporiadania pozemkov v k. ú. Petržalka, konkrétne na Znievskej ulici. Pozemky v areáli na Znievskej ulici v Petržalke sú situované pod existujúcou stavbou bývalej materskej školy Znievska 4, ktorá je vo vlastníctve BSK (BSK nadobudol stavbu delimitačným protokolom ako súčasť strednej školy). Výsledkom schválenia zámeny bude zosúladenie vlastníckych vzťahov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby. BSK, ako vlastník stavby, predostrel žiadosť o zámenu na Bratislavu z dôvodu potreby vyporiadania pozemkov pod stavbou na realizáciu centra pre osoby s poruchou autistického spektra. Výstavba tohto centra prispeje k celoslovensky nedostatočne riešenej situácii starostlivosti o osoby s poruchou autistického spektra. Vybudovanie moderného autistického centra v tomto území zvýši záujem riešenia situácie osôb s poruchou autistického spektra zo strany nielen obyvateľov Bratislavy, ale aj obyvateľov BSK ako celku a pomôže rodičom a príbuzným v starostlivosti o tieto osoby.

Areál Strednej odbornej školy informačných technológií na Hlinickej ulici (pozemky zámeny v k. ú. Rača) v Bratislave je rozsiahly a tvoria ho viaceré pozemky, ktoré sú dlhodobo neusporiadané. V areáli sa nachádzajú pozemky vo vlastníctve Bratislavy a stavby vo vlastníctve BSK. Navrhovanou zámenou sa Bratislava spolu s BSK rozhodla usporiadať vzťahy k pozemkom pod stavbou strednej školy tak, aby sa BSK, ako vlastník stavieb v areáli školy, stal touto zámenou vlastníkom časti pozemkov pod stavbami v tomto areáli. Usporiadanie sa čiastočne zosúladi so stavom vedeným v údajoch katastra nehnuteľností.

Bratislava sa rozhodla majetkovoprávne usporiadať vzťahy k pozemkom, na ktorých sú situované pôvodné stavby muničných skladov a pozemky s lesným porastom v k. ú. Záhorská Bystrica. Celý areál Muničných skladov v Záhorskej Bystrici je umiestnený uprostred rozsiahlych mestských lesov. Nadobudnutím nehnuteľností v areáli Muničných skladov príde k sceleniu pozemkov vo vlastníctve Bratislavy a vytvorí sa tak jeden funkčný a kompaktný celok. Zrealizovaním scelenia sa vytvorí podmienky na možnú realizáciu ďalších činností v prospech obyvateľov, ochrany životného prostredia a rozvoja športových (turistika, cykloturistika a pod.) a rekreačných (oddychových) aktivít v danej lokalite.

Stanovenie hodnoty zamieňaných nehnuteľností

K navrhovanej zámene boli zadané a vypracované znalecké posudky č. 42/2019, 43/2019 a 44/2019, ktoré vypracovala Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD., Brižitská 3471/63, Bratislava, evidenčné číslo znalca 913983, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov zo strany Bratislavy.

Jednotková cena

Jednotková hodnota pozemkov vo výlučnom vlastníctve BSK v k. ú. Záhorská Bystrica bola stanovená znaleckým posudkom č. 43/2019 vo výške 13,38 EUR/m². Pri celkovej výmere 56.890 m² teda predstavuje hodnota pozemkov sumu vo výške **761.188,20 EUR**.

Hodnota stavieb so súpis. č. 4003, 4004, 4005, 4007 k. ú. Záhorská Bystrica, bola stanovená znaleckým posudkom č. 43/2019 a predstavuje sumu **19.396,13 EUR**, hodnota stavby so súpis. č. 4006 spolu s oplotením celého areálu predstavuje sumu **6.036,54 EUR**.

Náklady na odstránenie muničných stavieb predstavujú sumu **50.145,22 EUR**, ktorá bude odpočítaná z hodnoty pozemkov a stavieb vo výlučnom vlastníctve BSK.

Jednotková hodnota pozemkov vo výlučnom vlastníctve Bratislavy v k. ú. Petržalka bola stanovená znaleckým posudkom č. 44/2019 vo výške 139,42 EUR/m². Pri celkovej výmere 4.029 m² teda predstavuje hodnota pozemkov sumu **539.377,36 EUR**.

Jednotková hodnota pozemkov parc. č. 17548, 17549, 17553 k. ú. Rača bola stanovená znaleckým posudkom č. 42/2019 vo výške 68,32 EUR/m². Pri celkovej výmere 2.270 m² teda predstavuje hodnotu **199.374,10 EUR**.

Rozdiel v hodnotách zamieňaných pozemkov je **2.275,81 EUR** v prospech Bratislavy. Rozdiel v hodnotách zamieňaných pozemkov uhradí BSK Bratislave do 30 dní od podpisu zámennej zmluvy. BSK uhradí, okrem finančného vyrovnania Bratislave, aj náhradu za znalecké posudky č. 42/2019, 43/2019, 44/2019 v sume **2.010,00 EUR** v celku do 30 dní od podpísania zámennej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Osobitný zreteľ:

Osobitným zreteľom je majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností pod stavbami vo vlastníctve BSK, a to pod stavbou na Hlinickej ulici a stavbou na Znievskej 4. Podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov pri prevodoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo vyššieho územného celku rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, sa ustanovenia odsekov 1 až 7 § 9a zákona č. 446/2001 Z. z. nepoužijú; osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Zámer previesť majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu zastupiteľstvom vyššieho územného celku na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Zámer prenajať časti predmetných pozemkov vyššie uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa 26.11.2019 na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke dňa 27.11.2019.

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

Prílohou materiálu sú:

- výpis z listu vlastníctva č. 4877 pre k. ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava-Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV,
- čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1748 pre pozemok s parc. č. 1947 v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V,
- čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1748 pre pozemok s parc. č. 1948 v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V,
- čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 400 pre pozemok s parc. č. 17548 v k. ú. Rača, obec Bratislava-Rača, okres Bratislava III,
- čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 400 pre pozemok s parc. č. 17549 v k. ú. Rača, obec Bratislava-Rača, okres Bratislava III,
- čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 400 pre pozemok s parc. č. 17553 v k. ú. Rača, obec Bratislava-Rača, okres Bratislava III,
- mapový klient ZBGIS s vyznačením pozemkov a stavieb v k. ú. Záhorská Bystrica,
- mapový klient ZBGIS s vyznačením pozemkov v k. ú. Petržalka,
- mapový klient ZBGIS s vyznačením pozemkov v k. ú. Rača,
- znalecký posudok č. 42/2019,
- znalecký posudok č. 43/2019,
- znalecký posudok č. 44/2019.

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod : „Návrh na schválenie prevodu nehnuteľného majetku do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja v k. ú. Vysoká pri Morave“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Finančná komisia	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia dopravy	Komisia odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 11 Za 11 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva a sociálnych vecí	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia školstva, mládeže a športu	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 10 Za 10 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 7 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 1		

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia kultúry	Komisia odporúča Z BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia nebola schopná rokovať a uznášať sa	Prítomní 3 Za 0 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		