

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

**zámer budúceho riešenia zriaďovania vecných bremien na pozemkoch
Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia
Komisia dopravy
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. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Viliam Náčiniak
referent právneho oddelenia

Informačný materiál pre Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Návrh na diskusiu k riešeniu budúceho zriaďovania vecných bremien na pozemkoch Bratislavského samosprávneho kraja pre podzemné inžinierske siete

Predmetom predloženého materiálu je otvoriť diskusiu k budúcemu riešeniu zriaďovania vecných bremien v súvislosti s ukladáním inžinierskych sietí na pozemkoch Bratislavského samosprávneho kraja. Táto potreba vyplynula z diskusií, ktoré v poslednej dobe prebiehali v Zastupiteľstve BSK, ako aj v komisiách Zastupiteľstva BSK, a to najmä na dopravnej komisii.

V súčasnosti je systém pre uloženie inžinierskych sietí a zriadenie vecných bremien nastavený nasledovne:

- Žiadosť o súhlas s uložením inžinierskych sietí a zriadením vecného bremena je posudzovaná odborom dopravy ÚBSK a odborom správy majetku ÚBSK v závislosti od konkrétnej žiadosti (nie vždy ide o inžinierske siete uložené popri cestných komunikáciách)
- Oddelenie správy majetku po zvážení podkladov a vyjadrení príslušných oddelení ÚBSK vydá súhlasné stanovisko pre technickú realizáciu stavby s podmienkami, medzi ktoré patrí aj podmienka následného zriadenia odplatného vecného bremena formou zmluvy o zriadení vecného bremena, pričom povinnosťou žiadateľa je predložiť znalecký posudok na ocenenie všeobecnej hodnoty vecného bremena po samotnej realizácii stavby.
- Po realizácii stavby požiada žiadateľ o zriadenie vecného bremena a právne oddelenie ÚBSK na základe dodaných podkladov predloží materiál na zriadenie vecného bremena na schválenie Zastupiteľstvu BSK.

Súčasne nastavený proces vychádza z predpokladu, že uloženie inžinierskych sietí pre účely využívania obyvateľstvom na území BSK je verejným záujmom a z uvedeného dôvodu cena vychádza z predloženého znaleckého posudku bez konkrétnych cenotvorných požiadaviek (ako napríklad minimálna cena alebo stanovená merná jednotka pre výpočet).

Obsahom diskusie je posúdenie súčasne zaužívaného systému a jeho prípadná zmena, kedy by nebol udeľovaný predbežný súhlas bez predchádzajúceho posúdenia konkrétnej cenovej ponuky, pričom navrhnutá cena by mala vychádzať z trhovej ceny pozemku v danom katastrálnom území a mala by zodpovedať realnej cene, ktorú by žiadateľ musel zaplatiť vlastníkov súkromného pozemku pri rovnakom zaťažení. Táto otázka je relevantná najmä pri výstavbe nových obytných štvrtí.

Otázne je v tomto prípade aj posudzovanie ponúkanej výšky odplaty, kedy BSK nemá možnosť objektívne posúdiť jej adekvátnosť, keďže nedisponuje konkrétnymi podkladmi pre cenotvorbu. V tomto prípade sa opätovne dostávame do situácie, kedy by došlo k nahrádzaniu úlohy kvalifikovaného znalca v odbore.

Zo zriadeného vecného bremena môžu pre BSK v budúcnosti vyplývať aj praktické problémy, ktoré sa týkajú ochranných pásiem inžinierskych sietí, kedy môže dôjsť k situácii, že pri rekonštrukcii cesty bude musieť žiadať distribučnú spoločnosť o súhlas, prípadne aj odplatu za vypracovanie projektovej dokumentácie.

Z podnetu predsedu komisie dopravy - pána Buocika vzišiel návrh na riešenie tejto situácie obdobným spôsobom ako využíva Hl. mesto SR Bratislava, t.j. určenie ceny prenájmov a predbežnej odplaty za vecné bremená formou štandardizovaných cien za m², určených rozhodnutím primátora. Je však potrebné upozorniť na fakt, že takto stanovená výška odplaty sa týka nájomov a zmlúv o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena a konečná odplata za zriadenie vecného bremena pre podzemné a nadzemné inžinierske siete sa stanovuje na základe znaleckého posudku.

Diskusia by mala smerovať k otázke či je potrebné zmeniť súčasný systém, kedy sa investorovi vopred udeľuje predbežný súhlas a po realizácii dochádza k schváleniu vecného bremena za cenu, ktorá vychádza z ním predloženého znaleckého posudku. Druhou možnosťou je začať požiadavku po finančnej stránke posudzovať už pri prijatí žiadosti a podľa charakteru veci určiť minimálnu odplatu, ktorá by vychádzala z trhovej ceny za m² v danej oblasti (ako pri pozemku súkromného vlastníka). Tento systém by vyžadoval určenie presných sadzieb za m² pre jednotlivé katastrálne územia, ktorý by schválilo Zastupiteľstvo BSK.

Východiskové ceny za m² pri znaleckom posudzovaní sa môžu diametrálne líšiť aj v rámci jednej lokality. Pre príklad uvádzame znalecký posudok pre stanovenie odplatnej ceny za zriadenie vecného bremena – právo zriadenia a uloženia inžinierskych sietí v obci Nová Dedinka. Pri zriaďovaní vecných bremien nám boli v priebehu viacerých rokov doručené dva znalecké posudky, pričom vychádzali z rozdielnej východiskovej hodnoty pre tú istú lokalitu. V jednom prípade znalec posudzoval obec Nová Dedinka ako tzv. „satelit“ Bratislavy, teda lokalitu v ktorej je dopyt po pozemkoch pre stavbu rodinných domov zo strany Bratislavčanov. V tomto prípade bola východisková hodnota určená ako 50% z východiskovej hodnoty v pozemkoch v Bratislave (66,4 Eur / m²), čo je 33,20 Eur / m², zatiaľ čo druhý znalecký posudok vychádzal z východiskovej hodnoty 3,32 Eur / m² na základe klasifikácie obce do 5000 obyvateľov, čo je tabuľková hodnota platná pre celé územie SR. V skutočnosti však ani jedna z týchto súm nemusí odrážať reálnu trhovú cenu za stavebný pozemok, ktorá môže byť niekoľkonásobne vyššia (v súčasnosti sa stavebné pozemky v obci pohybujú v rozmedzí 70 – 190 Eur / m²). Zároveň je však potrebné upozorniť aj na fakt, že v prípade parciel vo vlastníctve BSK ide v prevažnej väčšine o pozemky, ktoré nie je možné využiť na účel stavby, keďže je na nich alebo v ich tesnej blízkosti cestné teleso.