

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

na schválenie nájmu a zámeny nehnuteľností medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Hlavným mestom Bratislavou, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia

Komisia dopravy

Komisia územného plánovania, regionálneho rozvoja a životného prostredia

Komisia školstva, mládeže a športu

Komisia kultúry

Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu

Komisia zdravotníctva

Komisia sociálnych vecí

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. Radovan Pinka

referent právneho oddelenia

Bratislava
január 2023

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2023

zo dňa 27. 01 2023

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 a dostupnosti parkovania realizáciou stavby „Rekonštrukcia budovy na Velehradskej ulici 35, 82108 Bratislava“, nájom nehnuteľného majetku, a to:

- časti pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 9920/1, nachádzajúcom sa v k. ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, vedenom na LV č. 3280, Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor a to v rozsahu záberu 423,3 m² podľa prílohy 1 tohto uznesenia,
- časť účelovej komunikácie postavenej na pozemku s parc. č. 9920/1, nachádzajúcom sa v k. ú. Nivy, v rozsahu nájmu 423,3 m² určenom v prílohe 1 tohto uznesenia,

pre nájomcu

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481

s podmienkami:

- predmet nájmu - určený prílohou 1 uznesenia – záber plochy v rozsahu 423,3 m²,
- účel nájmu - realizácia stavebných objektov SO 00 až SO 08 stavby „Rekonštrukcia budovy na Velehradskej ulici 35, 82108 Bratislava“ (ďalej len „stavba“) na náklady a zodpovednosť nájomcu,
- doba nájmu – doba určitá, v trvaní odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy do dňa právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu,
- nájomné bude dohodnuté vo výške 1,- EUR/m²/rok,
- nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
- nájomca vybuduje stavbu v súlade s predloženým projektom stavby a pri vjazde na účelovú komunikáciu zabezpečí osadenie vstupnej rampy,
- nájomca do 180 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu odovzdá rekonštrukciu účelovej komunikácie vrátane dopravného značenia a bez parkovacích miest a chodníkov bezodplatne do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja,
- nájomca pri odovzdaní rekonštrukcie účelovej komunikácie odovzdá doklad o hodnote rekonštrukcie Bratislavskému samosprávnemu kraju,
- 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,

- výkonom práva nájmu a účelom nájmu sa nesmie nájomca dotknúť žiadnych práv tretích osôb.

A.2 prevod vlastníctva rekonštrukcie účelovej komunikácie podľa bodu A.1 do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja

B v y h l a s u j e

za prebytočný majetok vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho, nachádzajúci sa v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, a to:

- **časť pozemku** parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 9920/1, vedenom na LV č. 3280, Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor **v rozsahu Parkovacích miest č. 1 na prevod do vlastníctva Hlavného mesta SR, Bratislavy** zakreslenom v prílohe 1 tohto uznesenia.

C 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 Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481

nasledovne:

Bratislavský samosprávny kraj zamení časť pozemku nachádzajúcom sa v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, a to:

- **časť pozemku** parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 9920/1, vedenom na LV č. 3280, Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor v rozsahu plochy **m² podľa porealizačného geometrického plánu „Parkovacích miest č. 1 na prevod do vlastníctva Hlavného mesta SR, Bratislavy“** zakreslených v prílohe 1 tohto uznesenia.

za nehnuteľnosti, parkovacie miesta, ktoré po vybudovaní budú vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to:

- **novovybudovaných parkovacích miest** na pozemku s parc. č. 9920/1 označených ako „**Parkovacie miesta c. 2 do vlastníctva BSK**“ v prílohe 1 uznesenia.

tak, že **titulom zámeny**

Bratislavský samosprávny kraj nadobúda do výlučného vlastníctva o veľkosti podielu 1/1 k celku nehnuteľnosti, a to:

- **novovybudované parkovacie miesta** na pozemku s parc. č. 9920/1 označených ako „**Parkovacie miesta c. 2 do vlastníctva BSK**“ v prílohe 1 uznesenia.

a **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava** do výlučného vlastníctva o veľkosti podielu 1/1 k celku časť pozemku v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, a to:

- **časť pozemku** parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape s parc. č. 9920/1, vedenom na LV č. 3280, Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor v rozsahu plochy **m² podľa porealizačného geometrického plánu** „Parkovacích miest č. 1 na prevod do vlastníctva Hlavného mesta SR, Bratislavy“ zakreslených v prílohe 1 tohto uznesenia.

Podmienky zámeny:

- zmluva o budúcej zámennej zmluve bude uzatvorená do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o budúcej zámennej zmluve, toto uznesenie stráca platnosť,
- predmetom zmluvy o budúcej zámennej zmluve bude záväzok zmluvných strán uzatvoriť zámennú zmluvu v lehote do 120 dní odo dňa úradného overenia porealizačného zamerania „Parkovacích miest č. 1 na prevod do vlastníctva Hlavného mesta SR, Bratislava“ zakreslených v prílohe 1 uznesenia,
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava zabezpečí na vlastné náklady vyhotovenie porealizačných geometrických plánov na odčlenenie časti pozemku s parc. č. 9920/1 pod „Parkovacími miestami č. 1 na prevod do vlastníctva Hlavného mesta SR, Bratislava“ zakreslených v prílohe 1 uznesenia,
- zámena sa vykoná bez povinnosti Bratislavského samosprávneho kraja zaplatiť finančné vyrovnanie,
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava znáša náklady spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckych práv zo zmluvy o zámene pozemkov do katastra nehnuteľností.

D s c h v a ľ u j e

D.1 zriadenie bezodplatného vecného bremena na pozemku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, a to na:

Parcelné číslo	Register KN	LV č.	Výmera v m²	Druh pozemku
9920/1	C	3280	6970	Zastavaná plocha a nádvorie

vedenom Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, v k. ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II.

v prospech oprávneného - Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, v rozsahu stanovenom na základe porealizačného geometrického plánu s predbežným zakreslením inžinierskych sietí podľa prílohy 1 uznesenia, **a to bezodplatne**, pre účel:

- a) zriadenie a uloženie inžinierskych sietí;
- b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie zariadení a ich odstránenie;

D.2 zriadenie bezodplatného vecného bremena na pozemku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, a to na:

Parcelné číslo	Register KN	LV č.	Výmera v m²	Druh pozemku
9920/1	C	3280	6970	Zastavaná plocha a nádvorie

vedenom Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym, v k. ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II.

v prospech oprávneného - Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481, v rozsahu rekonštruovanej účelovej komunikácie s predbežným zakreslením podľa prílohy 1 uznesenia, **a to bezodplatne**, pre účel:

- vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami budúcim oprávneným a ním poverenými osobami

s podmienkami:

- a) oprávnený z vecného bremena podpíše zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene v zmysle bodu D.1 a D.2 tohto uznesenia do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote oprávnený z vecného bremena zmluvu budúcej zmluve o vecnom bremene nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
- b) predmetom zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene bude záväzok zmluvných strán uzatvoriť zmluvu o vecnom bremene v rozsahu podľa bodu D.1 tohto uznesenia v lehote do 120 dní odo dňa úradného overenia porealizačného geometrického plánu inžinierskych sietí, na základe ktorej dôjde k zriadeniu vecného bremena v rozsahu bodu D.1 tohto uznesenia v prospech oprávneného Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a súčasne predmetom zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene bude záväzok zmluvných strán uzatvoriť zmluvu o vecnom bremene v rozsahu podľa bodu D.2 tohto uznesenia v lehote do 120 dní odo dňa povolenia užívania rekonštruovanej účelovej komunikácie, na základe ktorej dôjde k zriadeniu vecného bremena v rozsahu bodu D.2 tohto uznesenia v prospech oprávneného Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
- c) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, sa bude podieľať vo výške 50 % účelových nákladov na prípadnú budúcu rekonštrukciu účelovej komunikácie, na ktorej bude mať zriadené právo vecného bremena v rozsahu bodu D.2 tohto uznesenia,
- d) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, je povinné zabezpečiť celoročnú údržbu rekonštruovanej účelovej komunikácie.

E u k l a d á

E.1 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o nájme v zmysle bodu A.1 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

E.2 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o bezodplatnom prevode v zmysle bodu A.2 tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia

E.3 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o budúcej zámennej zmluve v zmysle bodu C tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

E.4 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene v zmysle bodu D tohto uznesenia.

Termín: do 180 dní od schválenia uznesenia

Dôvodová správa

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej aj ako „**Hlavné mesto**“), požiadalo Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „**BSK**“) ako výlučného vlastníka pozemku nachádzajúcom sa nachádzajúci sa v katastrálnom území v k.ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, vedenom na LV č. 3280, a to pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 9920/1 (ďalej aj ako „**pozemok**“), o nájom pozemku za účelom rekonštrukcie stavby na Velehradskej ulici 35 (ďalej aj ako „**Budova**“), ktorá je vo vlastníctve Hlavného mesta. Hlavné mesto realizuje rekonštrukciu budovy za účelom vybudovania nájomného bývania na jeho území. Podmienkami stavbami pri realizovaní rekonštrukcie budovy sú aj rekonštrukcia účelovej komunikácie, ktorá je vo vlastníctve BSK postavená na pozemku a taktiež vybudovanie inžinierskych sietí a parkovacích miest. Všetky stavby ako aj rozsah záberu sú definované v prílohe 1 návrhu uznesenia.

Na základe žiadosti Hlavného mesta a po vzájomných rokovaní došlo k vytvoreniu návrhu uznesenia na základe ktorého:

- **v časti A** uznesenia je návrh na schválenie nájmu pozemku na účely stavebného konania v cene **1,- EUR/m²/rok** (v zmysle návrhu Hlavného mesta) – výsledkom bude uzatvorenie **nájomnej zmluvy na čas realizácie stavby Hlavného mesta do času jej kolaudácie**,
- **v časti B** uznesenia vyhlasuje BSK časť pozemku pod parkovacími miestami ktoré ostanú vo vlastníctve Hlavného mesta pred stavbou Hlavného mesta za prebytočný (pozemok pod parkovacími miestami č. 1 označené v prílohe 1 uznesenia),
- **v časti C** uznesenia sa schvaľuje zámena časti pozemku BSK vyhláseného za prebytočný (pozemok pod parkovacími miestami č. 1 označené v prílohe 1 uznesenia) za novovybudované parkoviská pozdĺž rekonštruovanej prístupovej komunikácie (označené v prílohe 1 uznesenia ako „Parkovacie miesta č. 2“) – zámena sa bude realizovať po ukončení výstavby a kolaudácie stavby Hlavného mesta, pričom sa zámena vykoná bez finančného vysporiadania zo strany BSK a návrh na vklad podá Hlavné mesto - výsledkom prijatého uznesenia bude uzatvorenie **zmluvy o budúcej zámennej zmluve**, na základe ktorej sa po zrealizovaní stavby Hlavného mesta uzatvorí zámenná zmluva,
- **v časti D** uznesenia sa schvaľuje **bezodplatné vecné bremeno** na uloženie inžinierskych sietí, a **bezodplatné vecné bremeno** na prechod a prejazd cez v budúcnosti rekonštruovanú prístupovú komunikáciu. V uznesení bodu D je aj podmienka podieľania sa Hlavného mesta na 50% nákladov prípadných budúcich opráv účelovej komunikácie (vysprávka výtčkov a pod.) – **výsledkom prijatého návrhu uznesenia bude uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene**, na základe ktorej sa po zrealizovaní inžinierskych sietí a kolaudácií rekonštruovanej prístupovej komunikácie uzatvorí zmluva o vecnom bremene.

V zmysle čl. 16 ods. 13.) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja (apríl 2022) (ďalej aj ako „**Zásady**“): „**Výška nájomného pri nájme časti cestného telesa alebo cestného pozemku ako prípad hodný osobitného zreteľa pre účely stavebnej činnosti, ktorý má slúžiť ako právny vzťah k stavebnému konaniu pre stavebný úrad, je určená ako 30 EUR / m² / rok. Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja môže v odôvodnených prípadoch určiť inú sumu nájmu.**“

V zmysle čl. 17 ods. 2.) Zásad: „**Vecné bremeno sa zriaďuje za odplatu, najmenej v takej výške za akú sa v tom čas a na tom mieste obvykle zriaďuje vecné bremeno na dohodnutý účel na rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti. V prípade, že výšku odplaty nie je možné určiť týmto spôsobom, stanoví sa jej výška podľa osobitného predpisu, na základe znaleckého posudku a vyhotovenia geometrického plánu na zameranie vecného bremena s určením**

*hodnoty hospodárskej ujmy na nehnuteľnom majetku samosprávneho kraja. Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena pri uložení inžinierskych sietí v rámci cestného pozemku je 30 EUR / m². Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja **môže v odôvodnených prípadoch určiť inú sumu odplaty za zriadenie vecného bremena.***

V zmysle platných Zásad je obvyklá cena nájmu 30,- EUR/m²/rok a cena odplaty za zriadenie vecného bremena vo výške 30,- EUR/m² záberu plochy. V oboch prípadoch je Zastupiteľstvo BSK oprávnené rozhodnúť aj o znížení odplaty. V danom prípade bola na základe požiadavky Hlavného mesta stanovená suma nájomného na **1,- EUR/m²/rok** a stanovenie **bezodplatného** vecného bremena na uloženie inžinierskych sietí a prejazdu cez rekonštruovanú účelovú komunikáciu. Svoju požiadavku Hlavné mesto odôvodnilo potrebou budovania nájomného bývania pre obyvateľov mesta ale taktiež aj nákladmi na rekonštrukciu účelovej komunikácie a vybudovania parkovacích miest.

Okrem nájmu a zriadenia vecných bremien sa súčasne schvaľuje aj budúca zámena medzi Hlavným mestom a BSK, ktorá bude spočívať v odčlenení menšieho pozemku pod novovybudovanými parkovacími miestami pred budovou Hlavného mesta (v prílohe uznesenia označené ako „Parkovacie miesta c. 1 na prevod do vlastníctva Hlavného mesta SR, Bratislavy“) a jeho zámeny za stavbu nových parkovacích miest vybudovaných na pozemku BSK (v prílohe 1 uznesenia označené ako „Parkovacie miesta c. 2 do vlastníctva BSK“). Touto zámenou sa vysporiadajú vlastnícke vzťahy k pozemku pod parkovacími miestami vo vlastníctve Hlavného mesta ako aj vlastnícke vzťahy k novovybudovaným parkovacím miestam na pozemku BSK. BSK novovybudované parkovacie miesta využije pre potreby svojej Strednej odbornej školy dopravnej, na Kvačalovej ulici.

Osobitný zreteľ:

Osobitným zreteľom je pôsobnosť samosprávneho kraja pri výkone samosprávy a starostlivosti o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby svojich obyvateľov. Žiadateľ popri vykonaní vlastnej investičnej činnosti budovania nájomného bývania, zhodnotí majetok BSK a vybuduje pre BSK potrebné parkovacie miesta.

Podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov 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.

Osobitným zreteľom je aj následné majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností pod stavbami vo vlastníctve BSK, a to pod stavbou účelovej komunikácie a novovybudovanými parkovacími miestami. 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 prenájmu a zámeny vyššie uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa2023 na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

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

Prílohou materiálu sú:

- Príloha 1 uznesenia,
- Kópia katastrálnej mapy.