

# **Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

## **PRACOVNÝ NÁVRH**

### **Návrh**

**na schválenie zámeny časti pozemku reg. „C“, p. č. 2435/31 v k. ú. Bratislava – Dúbravka vo vlastníctve Čerešne Plaza, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, a časti pozemkov reg. „C“, p.č. 2435/28 a p.č. 2435/38 v k. ú. Bratislava - Dúbravka vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, 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  
riadiťka  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

JUDr. Marián Matejovič  
referent právneho oddelenia

Bratislava  
máj 2024

## N á v r h   u z n e s e n i a

### UZNESENIE č. ....../2024

zo dňa 21. 06. 2024

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

### A s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je utváranie podmienok na rozvoj výchovy a vzdelávania, najmä v stredných školách, a na rozvoj ďalšieho vzdelávania, **zámenu nehnuteľného majetku** nasledovne:

a) z vlastníctva spoločnosti **Čerešne Plaza, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO: 53 075 986**, (ďalej ako „Budúci Zamieňajúci 1“), do vlastníctva **Bratislavského samosprávneho kraja**:

1. novovytvorenej parcely p.č. **2435/163**, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112m<sup>2</sup> a novovytvorenej parcely p.č. **2435/164**, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m<sup>2</sup>, špecifikovanej geometrickým plánom na oddelenie parciel č. 85/2024 zo dňa 15.05.2024, vyhotoviteľ fm-geo, s.r.o., Majerníková 1/A, Bratislava, IČO: 36 716 707, úradne overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa **xx.xx.2024**, pod č. **G1-xxxx/2024**, vzniknuté oddelením z parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, s parcelným č. **2435/31**, zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 384 m<sup>2</sup>, v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava - m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, zapísanej na LV č. 3910 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v blízkosti budovy Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb v Bratislave - Dúbravke, na ktorého časti sa nachádza komunikácia určená pre chodcov, oddelená od vozovky výškovo, ktorá je vo výlučnom vlastníctve spoločnosti Čerešne Plaza, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO: 53 075 986

(ďalej len „Pozemok 1“),

b) z vlastníctva **Bratislavského samosprávneho kraja** (ďalej ako „Budúci Zamieňajúci 2“), do vlastníctva spoločnosti **Čerešne Plaza, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO: 53 075 986**:

1. novovytvorenej parcely p.č.**2435/165**, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 36 m<sup>2</sup> , a novovytvorenej parcely p. č. **2435/166**, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 40m<sup>2</sup>, špecifikované geometrickým plánom na oddelenie parciel č. 85/2024 zo dňa 15.05.2024, vyhotoviteľ fm-geo, s.r.o., Majerníková 1/A, Bratislava, IČO: 36 716 707, úradne overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa **xx.xx.2024**, pod č. **G1-xxxx/2024**, vzniknuté oddelením z parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, s parcelným č. **2435/38**, zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 159 m<sup>2</sup>, v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava - m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, zapísanej na LV č. 3794 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v blízkosti budovy Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb v Bratislave – Dúbravke, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja,

a

2. novovzniknutej parcely p.č.**2435/162**, ostatná plocha, o výmere 76 m<sup>2</sup> , špecifikované geometrickým plánom na oddelenie parciel č. 85/2024 zo dňa 15.05.2024, vyhotoviteľ

fm-geo, s.r.o., Majerníková 1/A, Bratislava, IČO: 36 716 707, úradne overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa xx.xx.2024, pod č. G1-xxxx/2024, vzniknuté oddelením z parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, s parcelným č. **2435/28**, ostatná plocha, s výmerou 202 m<sup>2</sup>, v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava - m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, zapísanej na LV č. 3794, vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v blízkosti budovy Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb v Bratislave – Dúbravke, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja

(ďalej len „Pozemok 2“)

s podmienkami:

- 1) Budúci Zamieňajúci 1 a Budúci Zamieňajúci 2 uzatvoria osobitnú zmluvu o uzavretí budúcej zámennej zmluvy (ďalej len „ZoBZ“), predmetom ktorej je záväzok Zmluvných strán uzavrieť realizačnú zámennú zmluvu k Budúcemu predmetu zámeny 1 a k Budúcemu predmetu zámeny 2 (ďalej len „Budúca zmluva“)
- 2) Predpokladom uzatvorenia Budúcej zmluvy je (i) nadobudnutie právoplatnosti územného rozhodnutia k Polyfunkčnému komplexu Čerešne 5 (ďalej len „ÚR“), ktorého stavebníkom bude Budúci Zamieňajúci 1 (alebo tretia osoba, na ktorú Budúci Zamieňajúci 1 postúpi práva a povinnosti z vydaného územného rozhodnutia) a tiež (ii) vystavenie kvitancie - vzdania sa záložného práva záložného veriteľa Budúceho Zamieňajúceho 1, ktorým je Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155 (ďalej len „Záložný veriteľ“) vo vzťahu k Pozemku 1, resp. vo vzťahu k zamieňanej časti Pozemku 1 špecifikovanej v Geometrickom pláne (ako je špecifikovaný nižšie) (ďalej len „Kvitancia“),
- 3) Presná výmera zamieňaných pozemkov (t. j. časti Pozemku 1 a časti Pozemku 2) je špecifikovaná geometrickým plánom na rozdelenie parciel č. xx/2024 zo dňa xx.xx.2024, vyhotoviteľ fm-geo, s.r.o., Majerníková 1/A, Bratislava, IČO: 36 716 707, úradne overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa xx.xx.2024, pod č. G1-xxxx/2024 (ďalej len „Geometrický plán“), pričom k reálnemu odčleneniu dotknutých častí Pozemku 1 a Pozemku 2 formou Geometrického plánu dôjde spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva z titulu Budúcej zmluvy - zámenná zmluva pozemkov (ako realizačná zmluva) uzavretá v znení, ktoré bude tvoriť prílohu č. 1 ZoBZ, a po tom, ako bude vydané príslušné stavebné povolenie pre stavbu Polyfunkčného komplexu Čerešne 5 (ďalej len „SP“),
- 4) Zámena dotknutých častí Pozemku 1 a dotknutých častí Pozemkov 2, bude pre Zmluvné strany relevantná najskôr po tom, ako nadobudne právoplatnosť územné rozhodnutie k stavbe Polyfunkčného komplexu Čerešne 5, ktorej stavebníkom bude Budúci Zamieňajúci 1 (alebo tretia osoba, na ktorú Budúci Zamieňajúci 1 postúpi práva a povinnosti z vydaného územného rozhodnutia),
- 5) Zmluvné strany uzatvoria v deň uzavretia ZoBZ aj osobitnú zmluvu o nájme nehnuteľnosti, predmetom ktorej je nájom dotknutej časti Pozemku 1 ako právny titul pre užívanie časti Pozemku 1, a to časti s výmerou **152 m<sup>2</sup>**, na ktorej sa nachádza komunikácia určená pre chodcov, oddelená od vozovky výškovo, s právom Budúceho zamieňajúceho 2, ako Nájomcu vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy, výlučne však v podobe stavebných úprav chodníka - komunikácie určenej pre chodcov, a za predpokladu predchádzajúceho odsúhlasenia zo strany Budúceho zamieňajúceho 1, ako Prenajímateľa,
- 6) Budúci zamieňajúci 1 podpíše ZoBZ a zmluvu o nájme nehnuteľnosti podľa textu tohto uznesenia do 60 dní odo dňa jeho schválenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že v opačnom prípade uznesenie stráca platnosť.

## **Dôvodová správa**

Bratislavský samosprávny kraj je zriaďovateľom Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb v Bratislave, so sídlom na Farského 9, 851 05 Bratislava. V správe tejto organizácie je aj stredisko odbornej prípravy (praktického vyučovania) nachádzajúce sa na Harmincovej ul. Č. 1 v Bratislave – Dúbravke. V rámci projektu „Rekonštrukcia a investičná podpora COVP Farského 9“ bola realizovaná komplexná rekonštrukcia stavebného objektu Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb, Farského 9, 851 01 Bratislava, konkrétne alokovaného pracoviska na Harmincovej ulici č.1 v Bratislave.

Obchodná spoločnosť Čerešne Plaza, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, ako Budúci zamieňajúci 1 je vlastníkom pozemku s parcelným č. 2435/31, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 384 m<sup>2</sup>, v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava - m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV zapísanej na LV č. 3910 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v blízkosti budovy Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb v Bratislave - Dúbravke, na ktorého časti sa nachádza komunikácia určená pre chodcov (ďalej len „Pozemok 1“). Táto spoločnosť, ako developer má záujem vybudovať vo vlastnom mene a na vlastný účet Polyfunkčný komplex Čerešne 5 (ďalej ako „Stavba“) v lokalite susediacej s Pozemkom 1 a s Pozemkom 2.

Bratislavský samosprávny kraj, ako Budúci zamieňajúci 2 je výlučným vlastníkom pozemkov - parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, s parcelným č. 2435/28, ostatná plocha s výmerou 202 m<sup>2</sup> a s parcelným č. 2435/38, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 159 m<sup>2</sup>, v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava - m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV (ďalej spolu len „Pozemok 2“), zapísaných na LV č. 3794 vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v blízkosti budovy a správe Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb v Bratislave - Dúbravke, na ktorých časti sa nachádza zeleň a sadové úpravy.

Zmluvné strany prejavili záujem zameniť dotknuté časti Pozemku 1 a dotknuté časti Pozemku 2 (ako sú špecifikované vyššie) tak, aby sa výlučným vlastníkom dotknutej časti Pozemku 1 stal Budúci Zamieňajúci 2 a aby sa výlučným vlastníkom dotknutej časti Pozemku 2 stal Budúci Zamieňajúci 1. Cieľom tejto zámeny je získanie prístupu Budúceho zamieňajúceho 1 ku svojej plánovanej Stavbe a na druhej strane získanie prístupu Budúceho zamieňajúceho 2 ku vchodom pre zásobovanie zrekonštruovanej budovy alokovaného pracoviska SOŠ gastronómie a hotelových služieb na Harmincovej ulici č. 1, rekonštrukciu chodníka vedľa budovy a vybudovania prístupových rámp do vchodov budovy vrátane rampy pre bezbariérový vstup.

Na základe uvedeného sa zmluvné strany dohodli na realizácii zámeny častí Pozemku 1 a Pozemkov 2, o rovnakej výmere a bonite a bez povinnosti doplatku kúpnej ceny či iného finančného plnenia zo strany Zmluvných strán. Zamieňané časti pozemkov sú špecifikované priloženým Geometrickým plánom.

Predpokladom zámeny je zisk Územného rozhodnutia k stavbe Polyfunkčného komplexu Čerešne 5 Budúcim zamieňajúcim 1 a vystavením kvitancie - vzdania sa záložného práva záložného veriteľa Budúceho Zamieňajúceho 1, ktorým je Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155 (ďalej len „Záložný veriteľ“) vo vzťahu k Pozemku 1, resp. vo vzťahu k zamieňanej časti Pozemku 1 špecifikovanej v Geometrickom pláne. Z dôvodu procesu posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie (proces EIA) sa predpokladá vydanie Územného rozhodnutia až v roku 2025. Z uvedeného dôvodu Zmluvné strany pristúpia najskôr k uzatvoreniu ZoBZ a až následne po splnení podmienok uzatvoria Budúcu (realizačnú) zámennú zmluvu. Do uvedenej doby z dôvodu nutnosti vykonania stavebných úprav pre zásobovanie budovy praktického vyučovania SOŠ gastronómie a hotelových služieb na

Harmincovej 1, Zmluvné strany okrem ZoBZ uzatvoria aj osobitnú Zmluvu o nájme nehnuteľnosti na časť Pozemku 1, aby mohol Bratislavský samosprávny kraj realizovať potrebné stavebné úpravy pred samotnou zámenou a to z dôvodu potreby zahájenia výučby od začiatku najbližšieho školského roka - september 2024.

**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) utvára podmienky na rozvoj výchovy a vzdelávania, najmä v stredných školách, a na rozvoj ďalšieho vzdelávania.

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, rozhodne zastupiteľstvo vyššieho územného celku trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov; ustanovenia odsekov 1 až 4 § 9a zákona č. 446/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov 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.

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