

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

4. apríla 2025

Návrh

na schválenie zmeny Uznesenia Z BSK č. 9/2025 zo dňa 14.02.2025 a na opätovné schválenie nájmu pre Železnice SR v k. ú. Zohor z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je modernizácia železničnej trate DNV – štátna hranica SR/ČR

Materiál predkladá:

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

Materiál obsahuje:

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

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. Michal Halabica
riaditeľ Odboru dopravy

Mgr. Gabriela Korčáková
referentka právneho oddelenia

Bratislava
apríl 2025

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2025

zo dňa 04. 04. 2025

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

zmenu bodu A.1 „s podmienkami“ písm. c), e), g), h) a i) a bodu A.2 uznesenia Z BSK č. 9/2025 zo dňa 14.02.2025 tak, že znejú nasledovne:

c) doba nájmu – určitá,

odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia pre „SO 01-38-04 DNV – Zohor, komunikácia nadjazdu v nžkm 9,306 na ceste III/1106, do uzatvorenia zmluvy resp. protokolu o bezodplatnom prevode stavebného objektu SO 01-38-04 (okrem cyklochodníkov lemujúcich navrhovaný nadjazd po oboch stranách a napojenia účelových ciest na cestu III/1106) a SO 01-33-13 do vlastníctva BSK;

e) nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 12 mesiacov od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,

g) nájomca do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebný objekt odovzdá príslušný stavebný objekt/investíciu v súlade s písm. c. vrátane dopravného značenia, spolu s preukázaním hodnoty stavebného objektu, bezodplatne do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja; v prípade omeškania s odovzdaním stavebného objektu je nájomca povinný za každý deň omeškania zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- €,

h) nájomca na vlastné náklady majetkovo-právne vysporiada pozemky pod jednotlivými stavebnými objektami v časti prípadného rozšírenia existujúceho cestného telesa v prospech Bratislavského samosprávneho kraja, a to zriadením vecného bremena bezodplatne v prospech Bratislavského samosprávneho kraja najneskôr do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na príslušný stavebný objekt. Pozemky budú odčlenené geometrickým plánom,

i) v prípade skončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu a v prípade, že dôjde k skončeniu nájmu uplynutím doby nájmu bez toho, že bude vydané kolaudačné rozhodnutie na stavebný objekt alebo kolaudačné rozhodnutie nenadobudne právoplatnosť sa zrealizovaná časť stavebného objektu stáva vlastníctvom Bratislavského samosprávneho kraja. Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu finančných prostriedkov vynaložených na stavebný objekt a/alebo na predmet nájmu,

A.2 prevod vlastníctva stavebného objektu; zriadenie vecného bremena k pozemkom zastavaným jednotlivými stavebnými objektami /vyvolanými investíciami v súlade s bodom A.1 tohto uznesenia na základe porealizačného geometrického zamerania v prospech Bratislavského samosprávneho kraja.

B s c h v a ľ u j e

zmenu bodu C.1 „s podmienkami“ písm. m), o), q), r) a s) a bodu C.2 uznesenia Z BSK č. 9/2025 zo dňa 14.02.2025 tak, že znejú nasledovne:

- m) doba nájmu – určitá,
 - odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia pre „SO 02-38-04 DNV – Zohor, nová komunikácia obchvatu obce Zohor, do uzatvorenia zmluvy resp. protokolu o bezodplatnom prevode stavebného objektu SO 02-38-04 (okrem cyklochodníka), SO 02-33-02 a SO 02-34-06 do vlastníctva BSK;
- o) nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 12 mesiacov od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
- q) nájomca do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebný objekt odovzdá príslušný stavebný objekt/investíciu podľa bodu m. vrátane dopravného značenia, spolu s preukázaním hodnoty stavebného objektu, bezodplatne do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja; v prípade omeškania s odovzdaním stavebného objektu je nájomca povinný za každý deň omeškania zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- €,
- r) nájomca na vlastné náklady majetkovo-právne vysporiada pozemky pod jednotlivými stavebnými objektami v časti prípadného rozšírenia existujúceho cestného telesa v prospech Bratislavského samosprávneho kraja, a to zriadením vecného bremena bezodplatne v prospech Bratislavského samosprávneho kraja najneskôr do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na príslušný stavebný objekt. Pozemky budú odčlenené geometrickým plánom,
- s) v prípade skončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu a v prípade, že dôjde k skončeniu nájmu uplynutím doby nájmu bez toho, že bude vydané kolaudačné rozhodnutie na stavebný objekt alebo kolaudačné rozhodnutie nenadobudne právoplatnosť sa zrealizovaná časť stavebného objektu stáva vlastníctvom Bratislavského samosprávneho kraja. Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu finančných prostriedkov vynaložených na stavebný objekt a/alebo na predmet nájmu,

C.2 prevod vlastníctva stavebného objektu; zriadenie vecného bremena k pozemkom zastavaným jednotlivými stavebnými objektami /vyvolanými investíciami v súlade s bodom C.1 tohto uznesenia na základe porealizačného geometrického zamerania v prospech Bratislavského samosprávneho kraja.

C s c h v a ľ u j e

C.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 modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR **nájom nehnuteľného majetku:**

- časti pozemku parcela KN-E parc. č. 1034 o výmere 5137 m² v k. ú. Zohor, obec: Zohor, okres: Malacky, ktorý je vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, zapísaný na LV č. 9252 vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom (ďalej len: „pozemok“), v rozsahu nájmu **792 m²** určenom Geometrickým plánom č. 2014-6/2023 vypracovaným REMING CONSULT a.s., Trnavská cesta 27, 82104

Bratislava, úradne overeným 30.05.2023 pod. č. G1-312/2023 (ďalej len: „geometrický plán“)

- časti cesty č. III/1107 nachádzajúcej sa na pozemku v rozsahu podľa geometrického plánu

pre nájomcu: **Železnice Slovenskej republiky**, so sídlom Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31 364 501, zapísané v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd. PO, vložka 312/B

s podmienkami:

- a. predmet nájmu – časti pozemku a cesty, určené geometrickým plánom,
- b. účel nájmu – úprava komunikácie cesty III. triedy, č. III/1107 v súlade s projektom stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR“, stavebný objekt SO 02-38-04 ŽSR Zohor, nová komunikácia obchvatu obce Zohor (ďalej ako: „projekt“),
- c. doba nájmu – určitá,
 - odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia pre „SO 02-38-04 ŽST Zohor, nová komunikácia obchvatu obce Zohor“, do uzatvorenia zmluvy resp. protokolu o bezodplatnom prevode stavebného objektu SO do vlastníctva BSK, najneskôr však do 3 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy;
- d. nájomné vo výške 1,- € za predmet nájmu a celú dobu nájmu,
- e. nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 12 mesiacov od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
- f. nájomca vybuduje SO v súlade s predloženým projektom stavby/stavebného objektu a stanoviskom Odboru dopravy Úradu Bratislavského samosprávneho kraja č. 41599/2023, 4337/2023/PK-10 zo dňa 27. 12. 2023; ku kolaudácii stavby predloží nájomca kompletnú projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia,
- g. nájomca do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebný objekt odovzdá príslušný stavebný objekt/investíciu vrátane dopravného značenia, spolu s preukázaním hodnoty stavebného objektu, bezodplatne do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja; v prípade omeškania s odovzdaním stavebného objektu je nájomca povinný za každý deň omeškania zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- €,
- h. nájomca na vlastné náklady majetkovo-právne vysporiada pozemky pod jednotlivými stavebnými objektami v časti prípadného rozšírenia existujúceho cestného telesa v prospech Bratislavského samosprávneho kraja, a to zriadením vecného bremena bezodplatne v prospech Bratislavského samosprávneho kraja najneskôr do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na príslušný stavebný objekt. Pozemky budú odčlenené geometrickým plánom,
- i. v prípade skončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu a v prípade, že dôjde k skončeniu nájmu uplynutím doby nájmu bez toho, že bude vydané kolaudačné rozhodnutie na stavebný objekt alebo kolaudačné rozhodnutie nenadobudne právoplatnosť sa zrealizovaná časť stavebného objektu stáva vlastníctvom Bratislavského samosprávneho kraja. Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu finančných prostriedkov vynaložených na stavebný objekt a/alebo na predmet nájmu,
- j. výkonom práva nájmu a účelom nájmu sa nesmie nájomca dotknúť žiadnych práv tretích osôb.

C.2 prevod vlastníctva stavebného objektu, zriadenie vecného bremena k pozemkom zastavaným jednotlivými stavebnými objektami /vyvolanými investíciami v súlade s bodom C.1 tohto uznesenia na základe porealizačného geometrického zamerania v prospech Bratislavského samosprávneho kraja.

D ô v o d o v á s p r á v a

Uznesením vlády SR č. 166/1993 a následne č. 686/1997 bol schválený dlhodobý program rozvoja železničných ciest. Jednou z priorít programu je modernizácia technickej infraštruktúry železničného koridoru Bratislava – Kúty – štátna hranica SR/ČR s dosiahnutím výsledných parametrov daných medzinárodnými dohodami o európskych magistrálach. Investor Železnice SR zabezpečuje prípravu stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate DNV – štátna hranica SR/ČR“, ktorá je súčasťou tohto koridoru. Na predmetnú stavbu bolo vydané Mestskou časťou Bratislava – Devínska Nová Ves dňa 26.01.2022 Rozhodnutie o umiestnení verejnoprospešnej líniovej stavby č. 2022-21/1523/ÚR/1/Tč, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.03.2022. Z dôvodu zrušenia úrovňového križovania cesty III/1105 a železničnej trate v obci Zohor sa vybuduje obchvat obce Zohor so začiatkom obchvatu na ceste III/1107, kde sa vybuduje okružná križovatka a trasa pokračuje východne, kde križuje miestnu komunikáciu a kde nadjazdom križuje železničnú trať a obchádza zo severnej strany lesík a následne smerom na juh sa okružnou križovatkou napojí na III/1105.

V súvislosti s Modernizáciou železničnej trate DNV – štátna hranica SR/ČR schválilo Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja Uznesením č. 23/2024 zo dňa 12.04.2024 nájom časti pozemkov a cesty za účelom úpravy komunikácie cesty III. triedy č. III/1107. Následne Zastupiteľstvo BSK uznesením č. 91/2024 zo dňa 20.09.2024 schválilo zmenu uznesenia č. 23/2024, spočívajúcu v zmene nájomného na 1,- €/ za predmet nájmu a celú dobu nájmu. Následne Zastupiteľstvo BSK Uznesením č. 9/2025 zo dňa 14.02.2025 schválil nájom nehnuteľného majetku v k. ú. Zohor a Stupava, nadväzujúceho na predchádzajúci materiál a uznesenia.

K podpisu nájomných zmlúv v uznesení stanovenej lehote 6 mesiacov neprišlo z dôvodov na strane ŽSR, (v dôsledku čoho stratilo uznesenie č. 23/2024 a 91/2024 platnosť), pričom ŽSR prostredníctvom spoločnosti REMING Consult a.s. dňa 14.03.2025 zaslali žiadosť o zmenu podmienok vyššie uvedených uznesení spočívajúcich v :

- spôsobe odovzdania stavebných objektov
- predĺžení lehoty na podpis nájomnej zmluvy a odovzdanie stavebných objektov
- spôsobe majetkoprávneho vysporiadania pozemkov pod jednotlivými stavebnými objektami v časti prípadného rozšírenia existujúceho cestného telesa bezodplatným zriadením vecného bremena
- znížení zmluvnej pokuty

Dôvodmi neakceptovania bezodplatného odovzdania pozemkov je, že ŽSR podľa aktuálne platnej legislatívy nemôže svoj pozemky prevádzať bezodplatne, nakoľko by sa na taký prevod vzťahoval zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého sa vyžaduje súhlas Ministerstva dopravy SR a bezodplatný prevod nie je možný, pričom samotný proces prevodu majetku v zmysle tohto zákona môže trvať cca 2 roky.

Vzhľadom na neskoré predloženie žiadosti Úradu BSK (17.3.2025) nebolo možné prerokovať materiál v komisiách Zastupiteľstva BSK.

Prílohy:

1. žiadosť REMING CONSULT
2. kópia uznesenia č. 23/2024
3. kópia uznesenia Z BSK č. 91/2024
4. kópia uznesenia Z BSK č. 9/2025