

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

na schválenie nájmu časti komunikácie a pozemku v k.ú. Kráľová pri Senci spoločnosti LZ-STAV s.r.o., sídlom Borovicová 705/5, 900 42 Miloslavov, IČO: 45 399 166 z dôvodu hodného 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 Ú BSK

Spracovatelia:

Mgr. Michal Halabica

riaditeľ odboru dopravy Ú BSK

JUDr. Matúš Šaray

vedúci právneho oddelenia Ú BSK

JUDr. Lucia Leflerová

referentka právneho oddelenia Ú BSK

Bratislava
September 2025

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2025

zo dňa 26. 09. 2025

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 zabezpečenie technickej infraštruktúry v časti Bodov v k.ú. Kráľová pri Senci, a to vybudovanie dopravného napojenia miestnej komunikácie na cestu III/1065 v rámci realizácie stavby „Technická infraštruktúra Bodov“ **nájom nehnuteľného majetku:**

- časť cesty III/1065 umiestnenej na pozemku parcely registra „E“ č. 1675 v k.ú. Kráľová pri Senci, obec: Kráľová pri Senci, okres: Senec, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom na LV č. 1914 o výmere 6.575 m², druh pozemku: ostatná plocha v rozsahu nájmu 1.226,62 m²;
- časť pozemku pod cestou III/1065 – parcely registra „E“ č. 1675 v k.ú. Kráľová pri Senci, obec: Kráľová pri Senci, okres: Senec, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom na LV č. 1914 o výmere 6.575 m², druh pozemku: ostatná plocha v rozsahu nájmu 1.226,62 m²;
- časť parcely registra „E“ č. 1675 v k.ú. Kráľová pri Senci, obec: Kráľová pri Senci, okres: Senec, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom na LV č. 1914 o výmere 6.575 m², druh pozemku: ostatná plocha v dotyku s jestvujúcou komunikáciou III/1065 v rozsahu nájmu 499,03 m²;

celkový rozsah nájmu je 1.725,65 m² a je určený výkresom dokumentácie stavby „Dopravné napojenie miestnej obslužnej komunikácie na cestu III/1065“ vypracovaným Ing. V. Neumann (ďalej len „situačný nákres“)

pre nájomcu: **LZ-STAV s.r.o.**, Borovicová 705/5, 900 42 Miloslavov, IČO: 45 399 166
s nasledovnými podmienkami:

- a. predmetom nájmu je iba časť pozemku a časť komunikácie, určená situačným nákresom;
- b. účelom nájmu je vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere – preukázanie iného práva k pozemku a k stavbe, ktorá je navrhovanou stavbou dotknutá a zároveň vybudovanie stavby SO 01 Rozšírenie cesty III/1065 a SO 02 Miestna obslužná komunikácia;
- c. nájom sa uzatvára na dobu určitú - do uzatvorenia zmluvy o bezodplatnom prevode stavby do vlastníctva BSK, najneskôr však do 2 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy;
- d. nájomné je vo výške 40,- €/m²/rok;
- e. nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 6 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 stavbu v súlade s predloženým výkresom dokumentácie stavby „Dopravné napojenie miestnej obslužnej komunikácie na cestu III/1065“ vypracovaným Ing. V. Neumann;

g. nájomca vybuduje stavbu v súlade s podmienkami uvádzanými v liste Úradu BSK, Odboru dopravy č. 5180/2025/PK-75 zo dňa 28.05.2025 a vo vyjadrení Správy ciest Bratislavského samosprávneho kraja č. 1789/95/2025/1110 zo dňa 23.05.2025;

h. ku kolaudácii stavby predloží nájomca geometrický plán s vyznačením rozsahu (do cca 14 m²) odplatného vecného bremena „in rem“ v prospech každodobého vlastníka budúcej miestnej komunikácie, predmetom ktorého bude povinnosť povinného z vecného bremena, a teda BSK, strpieť právo stavby (právo umiestniť stavbu na pozemku a s tým súvisiace právo údržby, opráv, úprav);

i. ku kolaudácii stavby predloží nájomca kompletnú dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby;

j. nájomca do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného osvedčenia na stavbu odovzdá príslušnú stavbu/investíciu v súlade s písm. c., vrátane dopravného značenia, spolu s preukázaním hodnoty stavebného objektu, bezodplatne do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja, resp. prevod za symbolické 1,- €; v prípade omeškania s odovzdaním stavebného objektu je nájomca povinný za každý deň omeškania zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- €;

k. v prípade skončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu z dôvodu na strane nájomcu a v prípade uplynutia doby nájmu bez nadobudnutia právoplatnosti alebo bez vydania kolaudačného osvedčenia na stavebný objekt, sa vybudované investície stanú vlastníctvom Bratislavského samosprávneho kraja titulom zmluvnej pokuty;

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

A.2 prevod vlastníctva stavebného objektu podľa bodu A.1 na základe porealizačného geometrického zamerania v prospech Bratislavského samosprávneho kraja.

B b e r i e n a v e d o m i e

že v nadväznosti na výstavbu SO 02 Miestna obslužná komunikácia a napojenie tejto miestnej obslužnej komunikácie na cestu III/1065 v staničení km 8,806 bude potrebné po výstavbe zriadenie odplatného vecného bremena „in rem“ v prospech každodobého vlastníka miestnej komunikácie, na pozemku vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja - parcely registra „E“ č. 1675 v k.ú. Kráľová pri Senci, obec: Kráľová pri Senci, okres: Senec, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom na LV č. 1914 o výmere 6.575 m², druh pozemku: ostatná plocha pod budúcou miestnou komunikáciou v rozsahu do cca 14 m²

Dôvodová správa

Spoločnosť LZ-STAV s.r.o. predložila Správe ciest Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej len „Správa ciest BSK“) projektovú dokumentáciu k plánovanému budovaniu stavby – Rozšírenia cesty III/1065 a napojenia miestnej obslužnej komunikácie na cestu III/1065 za účelom zabezpečenia dopravnej obsluhy, technickej infraštruktúry danej lokality.

Správa ciest BSK sa vyjadrila listom zo dňa 23.05.2025, v ktorom s realizáciou stavby súhlasila, a to za predpokladu splnenia viacerých podmienok (Príloha č. 1), najmä:

- rozšírenie cesty III/1065 s vytvorením pruhu pre ľavé odbočenie je nutné realizovať preplátovaním jednotlivých vrstiev navrhovanej a existujúcej vozovky,
- na dĺžke stavebných úprav sa vyfrézuje kryt vozovky v hrúbke 50 mm a položí sa nová vrstva asfaltového betónu o hr. 50 mm spolu so spojovacím postrekom na celej šírke cesty III/1065,
- na celej dĺžke rozšírenia sa vytvorí nespevnená krajnica šírky min. 0,5 m a cestná priekopa, kde bude ponechaný priestor na chodník.

V neposlednom rade ďalšou podmienkou je, že **po dokončení stavby bude rozšírenie cesty III/1065, vrátane príslušného dopravného značenia, bezodplatne odovzdané do vlastníctva BSK s hodnotou objektu.**

Spoločnosť LZ-STAV s.r.o. následne podala na Správu ciest BSK dňa 24.06.2025 „Žiadosť o nájomnú zmluvu počas doby realizácie“ (Príloha č. 2). Správa ciest BSK sa k uvedenej žiadosti vyjadrila listom č. 2688/43/2025/1110-29 zo dňa 29.07.2025, ktorým zároveň zaslala potrebné podklady na uzatvorenie nájomnej zmluvy (Príloha č. 3). Na základe posúdenia predložených materiálov Správa ciest BSK konštatovala, že stavebník splnil všetky požiadavky kladené vlastníkom cesty a pozemku na uzatvorenie zmluvy o nájme časti cesty III/1065 a pozemku E KN parcely č. 1675 evidovanej na LV č. 1914 pre k.ú. Kráľová pri Senci (Príloha č. 4). Uzatvorenie nájomnej zmluvy je podmienené schválením Zastupiteľstvom BSK.

Rozšírenie cesty pozostáva predovšetkým z rozšírenia existujúceho cestného telesa vytvorením ľavého odbočovacieho pruhu v smere od cesty II/503 a navrhovanej križovatky s miestnou obslužnou cestou. Dĺžka celého riešeného úseku je 203,53 m. Miestna obslužná cesta sa tak napojí na cestu III/1065, nakoľko je nevyhnutná na zabezpečenie dopravnej obsluhy danej lokality (ortofotomapa, označenie pozemkov a situačný náčrt tvoria Prílohy č. 5-7 tohto materiálu). Napojenie sa uskutoční na pozemku vo vlastníctve BSK, ku ktorému bude potrebné následne zriadiť vecné bremeno v rozsahu cca 14 m² pre objekt SO 02, t.j. nová miestna obslužná komunikácia bude v rozsahu cca 14 m² zasahovať do pozemku vo vlastníctve BSK, ktorý bude vystupovať v pozícii povinného z vecného bremena.

Odbor dopravy Úradu BSK súhlasil s preloženou projektovou dokumentáciou pre realizáciu stavby za dodržania viacerých podmienok (Príloha č. 8). Rovnako Oddelenie správy majetku Úradu BSK vyjadrilo súhlas s realizáciou výstavby za podmienky dodržania pripomienok uvedených v stanoviskách Odboru dopravy zo dňa 28.05.2025 a Správy ciest BSK zo dňa 23.05.2025.

Podľa Čl. 16 bodu 13.) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom BSK, je výška nájomného pri nájme časti cestného telesa alebo cestného pozemku schvaľovaného ako prípad hodný osobitného zreteľa pre účely stavebnej činnosti, ktorý má slúžiť ako právny vzťah k stavebnému konaniu pre stavebný úrad, určená v sume 38 EUR/m²/rok. Táto suma sa počnúc kalendárnym rokom nasledujúcim po roku v ktorom boli tieto zásady prijaté každoročne upraví o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok; takto upravenú výšku nájomného každoročne zverejní Úrad BSK na svojej webovej stránke,

výška nájomného sa zaokrúhľuje na celé Euro nahor. Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja však môže v odôvodnených prípadoch určiť inú sumu nájmu. Výška inflácie zverejnená Štatistickým úradom SR za rok 2024 je 2,8%, čiže sa cena nájmu zvyšuje na 40,-€/m²/ rok.

V súlade s § 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.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je rozšírením existujúcej cesty a jej napojením na miestnu obslužnú cestu zabezpečiť dopravnú obsluhu danej lokality, oblasti Bodov v k.ú. Kráľová pri Senci.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu Bratislavského samosprávneho kraja návrh na schválenie nájmu časti cesty III/1065 a časti pozemku „E“ KN parc. č. 1675 v k. ú. Kráľová pri Senci ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Prílohy:

1. Vyjadrenie Správy ciest BSK zo dňa 23.05.2025 – č. 1789/95/2025/1110
2. Žiadosť o nájomnú zmluvu počas doby realizácie zo dňa 23.06.2025
3. Podklady k nájomnej zmluve o prenájme komunikácie III/1065 a pozemku – zaslanie zo dňa 29.07.2025 – č. 2688/43/2025/1110-29
4. LV č. 1914 pre k.ú. Kráľová pri Senci
5. Ortofotosnímka
6. Katastrálna mapa – parcela „E“ KN č. 1675
7. Situačný nákres
8. Stanovisko Odboru dopravy Úradu BSK zo dňa 28.05.2025 – č. 5180/2025/PK-75