

Materiál na rokovanie  
miestnej rady  
dátum 10.11.2020

**Stanovisko k zámene pozemkov registra "C" KN parc. č. 13343/1 a 13343/3, v k.ú. Nové Mesto  
za novovzniknutý pozemok registra "C" KN parc. č. 5440/112, v k.ú. Vinohrady**

**Predkladateľ:**

JUDr. Ing. Ľubomír Baník  
prednosta

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy:
  - 01 - Žiadosť
  - 02 - Výpis z LV č. 2382
  - 03 - Výpis z LV č. 6660
  - 04 - Katastrálne mapy
  - 05 - Geometrický plán č. 82/2018
  - 06 - Geometrický plán č. 24/2020
  - 07 - Znalecký posudok č. 28/2019
  - 08 - Znalecký posudok č. 26/2019
  - 09 - Znalecký posudok č. 27/2019
  - 10 - Informácia k možnostiam  
výstavby na pozemkoch p.č.  
13343/1 a 13343/3
  - 11 - vizualizácie bytového domu

**Zodpovedný:**

Mgr. Marianna Moravcová  
Tomčíková

vedúca oddelenia PPČESČaSP

**Spracovateľ:**

Mgr. Zuzana Kozáková  
referent oddelenia PPČESČaSP

**Na rokovanie prizvať:**

Zodpovedného, spracovateľa

# N á v r h   u z n e s e n i a

miestna rada

odporúča

miestnemu zastupiteľstvu

## I. schváliť

stanovisko k zámeně

- pozemkov:
  - novovzniknutý pozemok registra "C" KN parc. č. 13343/1, orná pôda, o výmere 543 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol oddelením od pozemku registra "C" KN parc. č. 13343/1, orná pôda, o výmere 554 m<sup>2</sup>, na základe GP č. 82/2018, úradne overeného pod č. 1485/2018
  - pozemok registra "C" KN parc. č. 13343/3, orná pôda, o výmere 538 m<sup>2</sup>,

evidovaných na LV č. 2382, v k.ú. Nové Mesto, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

za

- novovzniknutý pozemok registra "C" KN parc. č. 5440/112, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1115 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol oddelením od pozemku registra "C" KN parc. č. 5440/77, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 2839 m<sup>2</sup>, na základe GP č. 24/2020, úradne overeného pod č. G-1-1661/2020, evidovaného na LV č. 6660, v k.ú. Vinohrady, vo vlastníctve Ing. Petra Kyselu

; za účelom zriadenia parku a verejných parkovacích miest na novovzniknutom pozemku registra "C" KN parc. č. 5440/112

; bezodplatne

; za podmienok:

- na pozemku registra „C“ KN parc. č. 5440/112, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1115 m<sup>2</sup>, nebudú v čase zámeny viaznuť žiadne ťarchy, okrem už existujúceho vecného bremena zriadeného na pôvodný pozemok parc. č. 5440/77 - právo uloženia a udržiavania inžinierskych sietí (kanalizácie, vodovodu a vonkajšie osvetlenie) v prospech vlastníka pozemku p.č.5440/82, podľa V-26727/11 zo dňa 8.12.2011
- hlavné mesto SR Bratislava po zrealizovaní zámeny pozemkov zverí novonadobudnutý pozemok registra "C" KN parc. č. 5440/112, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1115 m<sup>2</sup>, do správy mestskej časti Bratislava-Nové Mesto aj s možnosťou jeho prenájmu na dobu určitú v prospech stavebníka stavby na susednom pozemku registra "C" KN parc. č. 5440/77, za účelom zriadenia staveniska, prekládky vodovodu na pozemku a následnej revitalizácie pozemku na účely vybudovania verejného parku a zriadenia verejných parkovacích miest.

## **II. splnomocniť**

starostu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k začatiu rokovaní ohľadom zámeny pozemkov s hlavným mestom SR Bratislavou ako vlastníkom pozemkov registra "C" KN parc. č. 13343/1 a 13343/3, v k.ú. Nové Mesto ako aj ohľadom následného zverenia novonadobudnutého pozemku registra "C" KN parc. č. 5440/112 do správy mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

- s pripomienkami
- bez pripomienok

## Dôvodová správa

Obyvatelia Kramárov sa petíciou postavili proti výstavbe bytového domu na mieste bývalej záhrady pre dlhodobo liečené deti, ktorú predala Detská fakultná nemocnica na Jahodovej ulici.

Za posledných 6 rokov sa uskutočnilo viacero stretnutí obyvateľov s investorom, ľudia spísali petíciu proti výstavbe. Pozemok bol predaný súčasnému vlastníkovi, ktorý nakoniec prejavil ochotu sa s ľuďmi dohodnúť.

Predmetná dohoda spočíva v tom, že:

1. Pozemok sa rozdelí na dve časti, jedna sa zamení s mestskou časťou a na druhej si bude investor realizovať svoj výrazne oklieštený zámer,
2. Veľkosť pozemkov na výmenu je porovnateľná, ale kým investor poskytuje pozemok, na ktorom sa môžu stavať bytové budovy, administratíva a pod., mestská časť ponúka pozemok na výstavbu rodinných domov. Mestská časť teda zámenou získa hodnotnejší pozemok.
3. Pozemok bude členený tak, aby obyvatelia neprišli o parkovacie miesta (napriek tomu, že v súčasnosti nespĺňajú normu), ale práve naopak, aby sa nové parkovacie miesta vytvorili.
4. Na pozemku, ktorý investorovi zostane, postaví celkovo 14 bytov z pôvodne plánovaných 54 bytov (vizualizácie plánovaného projektu od r. 2015 do r. 2020 sú prílohou tohto materiálu)
5. Na pozemku, ktorý zostane mestskej časti sa vytvorí komunitný park. Podotýkame, že na Kramároch neexistuje žiaden verejný park na rozdiel od všetkých ostatných štvrtí.

Predmetnú zámenu vnímame ako príklad dobrej praxe, kedy samospráva zámenou získa hodnotnejší pozemok, vytvorí neexistujúcu sociálnu vybavenosť lokality v oblasti parkov a zároveň dá jasný signál pre všetkých developerov, ktorí vlastnia, alebo budú vlastníť pozemky v areáloch nemocníc, že samospráva bude obmedzovať všetkými legálne dostupnými prostriedkami výstavbu na pozemkoch, ktoré nemocnice predali, resp. predajú.

Žiadateľ Ing. Peter Kysela (ďalej len „žiadateľ“) ako vlastník pozemku požiadal o zámenu novovzniknutého pozemku registra “C“ KN parc. č. 5440/112, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 1115 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol oddelením od pozemku registra “C“ KN parc. č. 5440/77, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 2839 m<sup>2</sup>, na základe GP č. 24/2020, úradne overeného pod č. G-1-1661/2020 (pozemok na Jahodovej ul.) v jeho vlastníctve za pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe MČ Bratislava–Nové Mesto pozemku registra “C“ KN parc. č. 13343/1, o výmere 554 m<sup>2</sup> a 13343/3, o výmere 538 m<sup>2</sup>, v k.ú. Nové Mesto (pozemky na Pezinskej ul.).

Od pôvodného pozemku parc. č. 13343/1 bol geometrickým plánom č. 82/2018 odčlenený pozemok parc. č. 13343/4 za účelom ponechania priestoru na vybudovanie komunikácie, takže novovytvorený pozemok parc. č. 13343/1, ktorý je možné zameniť, má výmeru 543 m<sup>2</sup>.

Žiadateľ má záujem na druhej časti pozemku parc. č. 5440/77, o výmere 1724 m<sup>2</sup>, ktorý po rozdelení pozemku zostane v jeho vlastníctve, vybudovať bytový dom a na novovzniknutom pozemku parc. č. 5440/112 určenom na zámenu, má mestská časť záujem vybudovať verejný park a verejné parkovacie miesta.

Všeobecná hodnota pozemku parc. č. 13343/3 bola znaleckým posudkom zo dňa 16.12.2019 stanovená na 80 200 EUR, t.j. 149,07 EUR/m<sup>2</sup>.

Všeobecná hodnota novovytvoreného pozemku parc. č. 13343/1 bola znaleckým posudkom zo dňa 15.12.2019 stanovená na 80 900 EUR, t.j. 149,07 EUR/m<sup>2</sup>.

Všeobecná hodnota oboch pozemkov je **161 100 EUR**.

Všeobecná hodnota pôvodného pozemku parc. č. 5440/77, o výmere 2839 m<sup>2</sup> bola znaleckým posudkom zo dňa 04.12.2019 stanovená na 853 000 EUR, t.j. 300,62 EUR/m<sup>2</sup>. Všeobecná hodnota novovzniknutého pozemku parc. č. 5440/112 o výmere 1115 m<sup>2</sup> je pri použití uvedenej sadzby vo výške **335 191 EUR**.

Vzhľadom na to, že MČ ako správca pozemkov nemá kompetenciu rozhodnúť o zámene pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, musí o zámene rozhodnúť mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy. Za týmto účelom bude potrebné vrátiť zverené pozemky hlavnému mestu SR Bratislave, aby mohlo rozhodnúť o ich zámene. Tento postup je potrebné dohodnúť s hlavným mestom, pričom podmienkou tejto dohody by bolo, že novonadobudnutý pozemok by zo strany hlavného mesta bol zverený do správy MČ. Vzhľadom na to, že po zámene pozemkov bude investor stavby bytového domu dočasne potrebovať užívať aj zamenený pozemok na účely staveniska a prekládky vodovodu k stavbe bytového domu, pričom súčasne sa zaviazá zrevitalizovať pozemok tak, aby na ňom mohol byť vybudovaný verejný park a vybudovať verejné parkovacie miesta, bude potrebné s ním po zámene uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu určitú na tento účel.