

Súpis udalostí – záměna pozemkov Hl.m. SR Bratislava za pozemok pod futbalovým ihriskom Poľnohospodárskeho družstva Vajnory

List PD 15.3.2021 – rekapitulácia konania o zámene rok 2013, 2014 - 2020

- Žiadosť bola prvý krát predložená 13.4.2013 pánom Mrvom.
- Doplnená 5.12.2013 PD Vajnory o Šprinclov majer
- Uznesenie je až z r. 2016, doplnené 5.5.2014
- Všetky dotknuté odborné útvary Magistrátu odporučili podpís zámennej zmluvy

A uznesení sa uvádza:

Dôvod hodný osobitého zreteľa spočíva v tom, že záměnou pozemkov sa docieli čiastočné majetkoprávne usporiadanie , čím sa uľahčí využívanie a hospodárenie s pozemkami tvoriacimi futbalové ihrisko....

V prílohe je rovnako výsledok hlasovania na Finančnej komisii, vedenej pánom Budajom, kde sa záměna pozemkov schvaľuje! A odporúča MsZ podpísať zmluvu.

Návrh neprešiel z dôvodu, že bolo prítomných iba 27 poslancov a na to, aby návrh mohol prejsť bolo potrebných 27 „ZA“.

Mesto samotné nejavilo následne záujem o majetkoprávne usporiadanie formou napr. nájomnej zmluvy. A mestská časť Vajnory naďalej trvala na opätovnom zaradení do programu rokovania Mestského zastupiteľstva.

Záměna pozemkov bola predmetom rokovania mestského zastupiteľstva aj dňa 29.6.2016.

Dňa 11.9.2020, bol na požiadavku starostu MČ Vajnory zaslaný zoznam pozemkov na záměnu s mestom, nakoľko **pán starosta Vlček** deklaroval opätovný záujem o záměnu pozemkov, aby sa obec mohla dostať k vlastníctvu pozemkov pod futbalovým ihriskom.

K predmetnej veci sme k uvedenému dátumu, po šiestich mesiacoch, nedostali odpoveď.

Naopak, boli sme obvinení z neoprávneného obohacovania sa!

List zo dňa, 13.5.2021 zn. MAGS OMV 48866/21 – HM BA aktívne hľadá možnosti doriešenia vzájomného majetkoprávneho usporiadania vzťahov k nehnuteľnostiam a k tomuto možnému usporiadaniu pripravuje podklady. Po sumarizácii podkladov budú PD kontaktovať za účelom predloženia konkrétneho návrhu na vzájomné majetkoprávne usporiadanie vzťahov k dotknutým nehnuteľnostiam.

31.5.2021 MAGS OMV 4886621 – HM opätovne písomne vyjadruje presvedčenie, že sa podarí dospieť k dohode tak, aby sa vzájomné majetkové usporiadanie zrealizovalo k spokojnosti oboch strán.

Dňa **03.06.2021** PD zaslalo návrh zámennej zmluvy.

K tomuto listu P pripojilo ako pracovný materiál:

- návrh zámennej zmluvy
 - zobrazenie výmery 757 m² odpočítavanej z parcely č. 3100
 - zobrazenie výmery 259 m² odpočítanej z parcely 1949/1
 - výpočet nájomného rok 2020
-

Rokovanie o zámene **6.7.2021**

Návrhy predložené HM BA resp. MČ Vajnory – predmetom zámeny budú pozemky:

- pozemky vo vlastníctve PD Vajnory tvoriace súčasť futbalového ihriska s celkovou rozlohou 9863 m² v celkovej hodnote podľa znaleckého posudku vo výške 1.027.918 eur (viď príloha)
- pozemky vo vlastníctve Hl. mesta Slovenskej republiky nachádzajúce sa v areáli hospodárskych dvorov PD Vajnory s celkovou rozlohou 5134 m² v celkovej hodnote podľa znaleckého posudku 230.699 eur (viď príloha).

Doplňujúce návrhy:

- Zúčastnené strany sa dohodli **zaradiť** do predmetu zámeny pozemok využívaný PD Vajnory v k.ú. Trnávka ako „sad“ s celkovou výmerou 26.531 m². V prípade akceptácie návrhu zo strany magistrátu hl. mesta bude vypracovaný znalecký posudok znalcom magistrátu a zaradený do balíku zámeny do vlastníctva PD Vajnory v príslušnej hodnote znaleckého posudku.
 - PD Vajnory navrhlo zaradiť do zámeny pozemky pod komunikáciami vo vlastníctve PD Vajnory. Magistrát hl. mesta skonštatoval, že nemá zákonné možnosti na zámenu uvedeným spôsobom
-

Stanovisko predstavenstva PD Vajnory k zápisnici (8.7.2021)

1. Ako na stretnutí, tak aj v zápisnici sa spomína príprava podkladov k zámennej zmluve medzi PD a mestskou časťou. Podotýkame, že prípravné stretnutie bolo jedno, na jeseň 2020, kedy pri stretnutí s iným predmetom rokovania bolo PD požiadané o návrh pozemkov na zámenu.

Písomné návrhy i návrh zámennej zmluvy, zaslaný PD Vajnory, 3.6.2021, bol zo strany MČ aj Magistrátu ignorovaný.

2. k bodu „Priebeh a výstup z rokovania“ zápisu z rokovania: Pozemky neboli vytipované podľa predchádzajúceho návrhu zámennej zmluvy, nakoľko z nich boli vynechané pozemky pri Bakchus vile a Šprinčovom majeri a neboli zaradené pozemky v katastri Trnávka z návrhu zámennej zmluvy zo strany PD Vajnory.

Predstavenstvo PD Vajnory nesúhlasí s formuláciou: "strany súhlasia, aby predmetom zámeny..." s uvedením cien pri pozemkoch, nakoľko v čase rokovania, nám neboli predložené znalecké posudky. PD Vajnory súhlasí iba s PREDMETOM zámeny - menovanými pozemkami, po prehodnotení vykalkulovanej ceny. Priemerná cena za pozemok ihriska 104€ je z pohľadu PD Vajnory hlboko podhodnotená.

PD Vajnory si dá urobiť znalecký posudok na svoje pozemky za účelom stanovenia trhovej ceny pre ich predaj.

Tento znalecký posudok bude základom pre zámennú zmluvu zo strany PD Vajnory. Predseda PD Vajnory sa zodpovedá Členskej schôdzi PD a v čase medzi ČS je zviazaný nakladať hospodárne a ekonomicky s majetkom družstva.

3. Zasielame opätovne výpis pozemkov v kat. území Trnávka, ktorý bol súčasťou návrhu zámennej zmluvy zo strany PD Vajnory, zaslaného dňa 3.6.2021 Primátorovi, pánovi Vallovi, JUDr. Bednárikovi ako vedúcemu odboru správy nehnuteľností a MČ - pánovi starostovi Vlčekovi. Upozorňujeme, že nakoľko ide o pozemky, ktoré nie sú v zastavanom území obce, musí ich ohodnocovať znalec z odboru poľnohospodárstva a nie stavebníctva pre všeobecnú hodnotu nehnuteľností. Tým pán Ing. arch Haviar nie je.

PD Vajnory si nemôže dávať robiť znalecké posudky na pozemky HM SR Bratislavy pre účely zámennej zmluvy, nakoľko podľa predpisov Magistrátu to môže byť iba znalec zo zoznamu znalcov Hl.mesta SR Bratislavy.

4. Na rokovaní bolo niekoľkokrát spomenuté, že PD Vajnory s snaží byť maximálne ústretové a ponúklo dostatok pozemkov na zámenu - komunikácie, ktoré boli zo strany Magistrátu odmietnuté ako nehnuteľnosti nehodné osobitého zreteľa, pritom samotné mesto má vyhlášku ku komunikáciám ako k objektom "verejného záujmu" Tieto dve stanoviská sú v absolútnom rozpore.

5. PD Vajnory ako vlastníka časti nehnuteľnosti futbalového ihriska nie je povinnou osobou voči HM SR Bratislave. Všetky kroky, ktoré robilo na žiadosť MČ Vajnory od roku 2007 na záchranu futbalu boli na pomoc a podporu mesta a v záujme usporiadania vzťahov. Napriek všetkým ústretovým krokom zo strany PD Vajnory, k dnešnému dňu k ich usporiadaniu nedošlo.

V prípade, že nedôjde k definitívnej dohode podľa požiadaviek PD Vajnory do 31.8.2021, ponúkne družstvo všetky pozemky zo svojho návrhu zámennej zmluvy na predaj za trhové ceny.

6. Vzhľadom k tomu, že mestská časť Vajnory vyjadrila nesúhlas so zaradením pozemku č.349/2 E-LV 5389 do zámennej zmluvy, oznamujeme, že PD Vajnory podá návrh na vklad vecného bremena - právo prechodu vydržaním, aby zabezpečil výkon svojich vlastníckych práv. PD Vajnory vlastní v bezprostrednom susedstve uvedeného pozemku 2 nehnuteľnosti nehnuteľnosti p. C-KN č. 650 o výmere 120 m² a stavbu postavenú na tejto parcele s.č. 10899 (Pod lipami 3), ktoré nemôže využívať bez prístupu/práva prechodu. Preto PD žiadalo zaradiť tento pozemok do zámennej zmluvy tak ako tomu bolo aj v návrhoch z roku 2013, 2016 a 2017.

Ústretové kroky PD Vajnory sú sústavne ignorované a naopak, od februára 2021 „trestané“ zo strany Magistrátu nezákonnou fakturáciou „neoprávneného obohacovania sa“ za využívanie pozemkov HM SR Bratislava.

Mail PD 06.10.2021 OP 1101/21 - všetkým (Ing. Vlček, Molnárová, Kulka, Rašla, Bezdeková) PD súhlasí so zaradením pozemkov v k.ú. Trnávka do zámény.
Za pozemky pod komunikáciami HM BA ponúka kúpnu cenu 1,16 €/m².
Pre začiatok pandemickej situácie sa osobné rokovania prerušili.
Opakovane sme odsúhlasovali pozemky do zámény.

Sekretariát starostu MČ Vlčeka žiada o termín stretnutia s. pánom Brúderom a p. Slávikovou. Zjavne bez oficiálneho poverenia od HM BA na rokovania o zámene, keďže obec nie je vlastníkom pozemkov, ale iba správcom a to ani nie všetkých.
Stretnutie nezrealizované.

Rokovania k zámene pozemkov za účasti AK Mularčík 05.05.2022

Všeobecná hodnota pozemkov v areáli futbalového ihriska
Znalecký posudok č. 82/2022 vo veci určenia všeobecnej hodnoty pozemkov pod futbalovým ihriskom parc. č. 1121/5, 1121/8, 1121/10, 1121/13, 1121/16, 1121/18, 1121/20 zap. na LV č. 249 k.ú. Vajnory (ďalej ako „pozemky pod futbalovým ihriskom“). Všeobecná hodnota pozemkov je v ZP č. 82/2022 stanovená na **1 663 296,32 EUR**.

Šprinčov majer na ktorých sú umiestnené nehnuteľnosti, ktorých vlastníkom je PD Vajnory. Magistrát hl. mesta SR Bratislava opätovne preskúma možnosť zaradiť do zámény pozemky v lokalite pri Šprinčovom majeri reg. „C“ parc. č. 2070/1, 2070/9 a 2070/36, zap. na LV č. 3688 a parc. č. 2070/37, LV č. 2937 ktorých vlastníkom je Hl. mesto SR Bratislavy, vzhľadom na plánované zámery v lokalite. Zároveň bude zo strany hlavného mesta preverené, či je pozemok parc. č. 2070/37 súčasťou oploteného areálu, užívaného zo strany PD Vajnory. PD Vajnory má záujem pozemky zaradiť do zámény. PD Vajnory tiež uvádza, že nevlastní stavbu na pozemku parc. č. 2070/44.

Znaleckým posudkom č. 5/2022, ktorý dalo vyhotoviť Hlavné mesto SR Bratislava na pozemky v lokalite „Sad“ parc. č. 1726/3, 1732, 2050/100, 2050/300, 2050/500, 2050/600, 2050/700, 2051/100, 2051/400, 2051/500, 2051/600, 2052/100, 2052/200, 2052/300, 2053/100, 2053/200, 2053/300, 2205/100, 2205/300. Všeobecná hodnota uvedených pozemkov je určená znaleckým posudkom na sumu vo výške 169 247,97 EUR. PD Vajnory prednieslo, že súčasťou znaleckého posudku nie sú pozemky pod stavbami parc. č. 2050/200, 2050/400, 2051/200 a 2051/300. Hlavné mesto SR Bratislava nato uviedlo, že na vyhotovenie takéhoto znaleckého posudku je potrebné osloviť znalca z odboru stavebníctvo a uviedlo, že dá vyhotoviť znalecký posudok na pozemky pod stavbami v lokalite „Sad“.

PD Vajnory sa zaviazalo dať vypracovať geometrický plán na odčlenenie pozemkov parc. č. 3100 a 2870/1, 3351/1, 3351/2 v lokalite dvor PD Vajnory a následne ho odošle Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy na kontrolu.

Výstupy z rokovania - Strany sa zaviazali :

- Hl. mesto SR Bratislava zabezpečí postúpenie 3 znaleckých posudkov, ktorými bolo ohodnotené futbalové ihrisko na nadriadený orgán za účelom určenia hodnoty pozemkov;
- Hl. mesto SR Bratislavy zabezpečí vyhotovenie ZP na pozemky pod stavbami v lokalite Sad;
- PD Vajnory zabezpečí vyhotovenie geometrického plánu na odčlenenie pozemkov v lokalite dvor PD Vajnory a následne ho zašle na kontrolu Hl. mestu SR Bratislava;
- Na novovytvorené pozemky v lokalite dvor PD Vajnory dá HM SR BA vyhotoviť znalecký posudok,
- Hlavné mesto SR Bratislava preverí možnosť zaradenia pozemkov do zámeny v lokalite pri Šprinčovom majeri a v prípade súhlasného stanoviska zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku od znalca, ktorý bude určený losom za účasti zástupcov PD Vajnory, Magistrátu hl. mesta a mestskej časti Vajnory

Stanovisko PD k bodu – futbal.ihrisko

PD súhlasí s návrhom, aby bol vypracovaný štvrtý znalecký posudok znaleckou organizáciou, avšak predtým by sme chceli požiadať, aby nám bol zaslaný zoznam znaleckých organizácií oprávnených vypracovať znalecký posudok, aby sme posúdili nami navrhované losovanie „znalca“.

22.6.2022 – MČ Vajnory posielala návrh znal. organizácii

zmysle stanoviska slovenskej komory znalcov (stanovisko sme Vám preposielali v predchádzajúcom maily) si Vám dovoľujeme zaslať zoznam znaleckých organizácií, ktoré spolupracujú so Slovenskou komorou znalcov a to:

- APX k.s., tel.: +421 42 432 809 1, e-mail: apx@apx.sk
- EKOPRAKTIK spol. s r.o., tel.: +421 33 534 924 1, e-mail: viliamkupec@nexta.sk
- INTERAUDIT BENETIP s.r.o., tel.: +421 41 562 309 3, e-mail: interaudit@benetip.sk
- ÚEOS-Komercia a.s., tel.: +421 2 581 005 12, e-mail: ueos@ueos.sk

Znalecké organizácie, ktoré zaslali z magistrátu okrem jednej nemajú predmet na ohodnotenie nehnuteľností.

Toto je jediná z nich, ktorá má taký predmet a teda asi losovanie nebude potrebné. Prosím o Vaše vyjadrenie.

- ÚEOS-Komercia a.s., tel.: +421 2 581 005 12, e-mail: ueos@ueos.sk

3.10.2022

Dobrý deň,

dovoľujem si Vám uviesť, že zadanie na vypracovanie znaleckého posudku na futbalové ihrisko je momentálne v stave riešenia a z časového hľadiska nevieme v súčasnosti odhadnúť jeho náročnosť aj **z dôvodu nadchádzajúcich volieb**.

S prianím pekného dňa ostáva,

JUDr. Natália Ostricová
Právnička
Mestská časť Bratislava-Vajnory

30.11.2022

Dobrý deň,

v prvom rade sa ospravedlňujem za neskoršiu odpoveď a to z dôvodu volieb, ktoré prebiehali v mestskej časti a Hlavnom meste SR Bratislavy. Dovoľujem si Vám uviesť, že ďalší postup ohľadom znaleckého posudku za futbalové ihrisko je v procese riešenia. Vedenie mestskej časti bude v predmetnej veci kontaktovať priamo Poľnohospodárske družstvo Vajnory, aby si ujednotili ďalší postup.

S prianím pekného dňa,

JUDr. Natália Ostricová

PD Vajnory zaslalo dňa 08.06.2022 pracovnú verziu geometrického plánu na obnovenie častí pôvodných parciel p.č. 300, 331/1, 3351/2 (nové p.č. 1965/121, 1972/75, 76, 1974/631-635, 1976/36, 1978/12-14, 2798/10) – pozemky v hospodárskom dvore na Hospodárskej 9 v Bratislave.

Stanovisko HM BA k pracovnej verzii GP PDV nedostalo.

Nebol odsúhlasený znalec/znalecká organizácia, ktorá by bola poverená vypracovaním znaleckého posudku na pozemky v areáli futbalového ihriska.

Ako dôvod nečinnosti označila MČ BA Vajnory voľby.

5.2023

Z kontaktu s MČ Ružinov vo veci užívania pozemkov v sade sa PD dozvedelo, že HM BA zakazuje MČ Bratislava Ružinov uzatvoriť nájomný vzťah s PD Vajnory na užívanie pozemkov v sade.

Citácia z mailu MČ BA Ružinov

Listom Star.: NM /CS 5319/2022/2 zo dňa 13. 05. 2022 mestská časť Bratislava-Ružinov v súvislosti s dlhodobou prebiehajúcimi rokovania a pripravovanou zámennou pozemkov medzi

PD Vajnory a hlavným mestom SR Bratislavou **požiadala vlastníka pozemkov** s cieľom zjednodušenia a zefektívnenia celého procesu zámenny o **odňatie správy**.

Hlavné mesto Bratislava nás ako reakciu na túto žiadosť požiadalo „o zaslanie dokumentácie na základe ktorej preukáže mestská časť vyrubovanie bezdôvodného obohatenia za užívanie 24 pozemkov bez právneho titulu, v zmysle §107 a § 451 a nasl. Zák. ač 40/1964 Zb.

Občiansky zákonní, a to v rozsahu minimálne 2 roky spätne“ – koniec citácie.

Mestská časť Bratislava-Ružinov sa na základe tejto požiadavky usiluje uzatvoriť zmluvy o finančnej odplate za užívanie pozemkov spätne za obdobie rokov 2020-2022. **Hlavné mesto SR Bratislava nás v rámci prebiehajúcej komunikácie tiež požiadalo, aby sme neuzatvárali nájomné zmluvy vzhľadom na proces zámenny.**