



## Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

---

Materiál na rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
dňa 20. 9. 2016

K bodu č.:

**Návrh**  
**na vysporiadanie pozemku pod komunikáciou reg. „E“ KN parc. č. 690, k. ú. Záhorská**  
**Bystrica pre žiadateľku p. Ongerovú**

---

**Predkladateľ:**

Ing. Jozef Krúpa  
starosta

**Materiál obsahuje:**

- Návrh uznesenia
- Dôvodová správa
- Stanoviská KPLH a KFPIRP
- Žiadosť
- Stanovisko práv. zástupcu
- Kópia z katastrálnej mapy
- Výpis LV

**Spracovateľ:**

Ing. Jaroslava Lidáková  
referát ÚP, ŽP, dopravy, investícií,  
správy majetku

September 2016

1.

**Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2016  
mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 20. 9. 2016**

**Názov bodu programu:** Návrh na vysporiadanie pozemku pod komunikáciou reg. „E“ KN parc. č. 690, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľku p. Ongerovú.

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

**s c h v a ľ u j e**

uzatvorenie nájomnej zmluvy s p. Máriou Ongerovou, bytom Romanova 5, 841 02 Bratislava. ako prenajímateľom a Mestskou časťou Bratislava – Záhorská Bystrica ako nájomcom na pozemok registra KN „E“ parc. č. 690, orná pôda o výmere 991 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2310 s výškou nájomného 0,50 €/m<sup>2</sup>/rok na dobu 5 rokov.

## II. Dôvodová správa

**Predmet:** Pozemok vo vlastníctve p. Márie Ongerovej, bytom Romanova 5, 841 02 Bratislava. Pozemok registra KN „E“ parc. č. 690, orná pôda o výmere 991 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2310.

### Špecifikácia pozemku:

K.ú.	Parc. č. reg. „E“ KN	druh pozemku	celková výmera
Záhorská Bystrica	690	orná pôda	991 m <sup>2</sup>

Listom zo dňa 27. 4. 2016 p. Mária Ongerová opätovne požiadala Mestskú časť Bratislava Záhorská Bystrica o vysporiadanie majetkovo – právnych vzťahov k pozemku reg. „E“ KN parc. č. 690, orná pôda o výmere 991 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica.

Pozemok sa nachádza pod telesom komunikácie spájajúcej ulice Hargašova a Tatranská. Do roku 2016 mala pani Ongerová na predmetný pozemok uzatvorenú nájomnú zmluvu s Hlavným mestom SR Bratislavou. V roku 2013 hl. mesto nájomnú zmluvu vypovedalo z uvedením dôvodu, že komunikácia nie je zaradená do siete miestnych komunikácií I. – IV. Triedy na území hlavného mesta SR Bratislavy a oddelenie cestného hospodárstva na nej nezabezpečuje výkon správy. Preto sa pani Ongerová obrátila na mestskú časť so žiadosťou o vysporiadanie jej vlastníckych práv k tomuto pozemku.

Keďže komunikácia nie je zaradená do siete miestnych komunikácií I. – IV., nie je v správe nielen hlavného mesta, ale ani v správe mestskej časti. Nakoľko však je táto spojovacia cesta dôležitou komunikáciou umožňujúcou čiastočné zjednosmernenie Hargašovej ulice, a tým optimálnejšie riešenie zložitej dopravnej i parkovacej situácie na tejto ulici, je v záujme mestskej časti, aby i naďalej bola jej funkčnosť zachovaná.

Odovzdanie samotnej komunikácie do majetku hl. mesta a jej následné zverenie či už do správy hl. mesta alebo mestskej časti je podmienené vzťahom k pozemku a doložením dokladov, ktoré sa však v archíve mestskej časti nenachádzajú. Preto do doby usporiadania tejto situácie navrhujeme uzatvoriť so žiadateľkou nájomnú zmluvu s nájomným vo výške 0,50 €/m<sup>2</sup>/rok, čo ročne predstavuje sumu vo výške 495,50 € a vzťah k pozemku vyriešiť v súčinnosti s hlavným mestom formou zámeny pozemku vo vlastníctve p. Ongerovej za pozemok vo vlastníctve, hl. mesta.

## **Stanoviská komisií**

Žiadosť p. Ongerovej o vysporiadanie pozemku bola predložená na rokovanie komisie pozemkovej a lesného hospodárstva a komisie finančnej, pre podporu investícií a rozvoj podnikania, ktoré k žiadosti zaujali nasledovné stanoviská:

### **- komisia pozemková a lesného hospodárstva**

na svojom zasadnutí dňa 16. 6. 2016 zaujala k vysporiadaniu pozemku reg. „E“ KN parc. č. 690, k. ú. Záhorská Bystrica nasledovné stanovisko:

Komisia odporúča MČ B-ZB vyššie uvedenú nehnuteľnosť od jej vlastníčky prenajať (na základe zmluvy o prenájme na dobu min. 5 rokov) za obdobných finančných podmienok, za akých túto nehnuteľnosť od nej prenajímal Magistrát Hl. mesta SR Bratislavy.

V prípade, že by k dohode o prenájme dotknutej nehnuteľnosti medzi MČ B-ZB a jej vlastníčkou nedošlo, komisia navrhuje predmetnú nehnuteľnosť zameniť za obdobnú nehnuteľnosť vo vlastníctve Magistrátu, napr. za parc. č. 2708/11 o výmere 703 m<sup>2</sup>.

### **- komisie finančná, pre investície a rozvoj podnikania**

na svojom zasadnutí dňa 5. 9. 2016 zaujala k vysporiadaniu pozemku reg. „E“ KN parc. č. 690, k. ú. Záhorská Bystrica nasledovné stanovisko:

Komisia konštatuje, že žiadosť svojim charakterom nepatrí do kompetencie finančnej komisie a odporúča starostovi v spolupráci s Magistrátom hl. mesta SR Bratislavy majetkovo – právne vysporiadať predmetný pozemok.

**Mária O n g e r o v á Romanova ul. č. 5 851 02 B r a t i s l a v a**

---

Dňa 27.4.2016

Vážený pán  
Ing. Jozef K r ú p a  
Starosta  
Miestny úrad  
Bratislava-Záhorská Bystrica

MIESTNY ÚRAD Bratislava Záhorská Bystrica	
Došlo dňa: 27-04-2016	
Čís: 820/2016	Pril: 3
Pred l.č.	Ref.

Vec: **U r g e n c i a**

Dňa 27.2.2013 som Vás listom, ktorý má Vaše číslo 350/2013 požiadala o vysporiadanie mojich vlastníckych práv k pozemku p.č. 690 zapísaného na LV č. 2310. Ide o pozemok pod miestnou komunikáciou, spojnicou medzi ul. Hargašova a Tatranská.

Na uvedený list som do dnešného dňa nedostala odpoveď.

Pozemok sa nachádza v k.ú. Záhorská Bystrica a dozvedela som sa, že v súčasnej dobe má pre Vás veľký význam, nakoľko časť ul. Hargašovej je zjednosmernená a vodiči ju omnoho viac využívajú.

Prikladám kópiu pôvodnej žiadosti a trvám na jej urýchlennom vybavení.

V opačnom prípade zariadim zamedzenie prístupu na môj pozemok, k čomu by som pristúpila veľmi nerada, ale nevidím inú možnosť.

S pozdravom

  
.....  
Podpis

Prílohy:

Kópie:

- List č. 350/2013
- LV č. 2310
- Snímka z mapy

Mária Ongerová Romanova ul. č. 5 851 02 Bratislava

MIESTNY URAD Bratislava Záhorská Bystrica	
Došlo dňa:	01 MAREC 2013
Číslo: 350/2013	Prilož.: 4
Pred l.č.:	Ref.: /11

Dňa 27.2.2013

Vážený pán starosta,

som vlastníčkou pozemku registra E parc. č. 690 zapísaného na LV č. 2310 v k.ú. Záhorská Bystrica, ktorý v súčasnosti tvorí spojovaciu komunikáciu medzi Tatranskou a Hargašovou ulicou.

Vzhľadom na to, že ako vlastníčka nehnuteľnosti nemôžem túto nehnuteľnosť, nie vlastnou vinou využívať, pretože slúži na účely dopravy v obci, dovoľujem si Vás požiadať o vyriešenie tohto protiprávneho stavu.

Ako jedno z riešení navrhujem odkúpenie pozemku do vlastníctva obce za cenu určenú znaleckým posudkom.

V prípade, že tento spôsob riešenia Vám nevyhovuje, ako ďalšiu možnosť navrhujem uzatvorenie nájomnej zmluvy na tento pozemok, prípadne zámenu tohto pozemku za iný v k.ú. obce, ktorý nebude zatiaľčený verejnoprospešnou komunikáciou v užívaní obce.

Vzhľadom na to, že ide o dlhodobý problém s neoprávneným zásahom obce do mojich vlastníckych práv, žiadam Vás o urýchlené riešenie súčasného stavu s tým, že v prípade trvania tohto stavu aj naďalej, budem nútená využiť všetky právne prostriedky na to, aby som svoj majetok mohla v súlade s príslušnými právnymi predpismi využívať, resp. s ním nakladať.

Som presvedčená, že ako starosta obce máte záujem o včasné riešenie tejto situácie, za čo Vám vopred ďakujem.

  
.....  
Podpis

Príloha:  
Snímka z mapy

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica

Námestie Rodiny 1

**843 57 Bratislava 48**

**VEC: Žiadosť o usporiadanie vzťahov k ceste a pozemku**

Dňa 01.03.2013 bola Mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica (ďalej „MČ“) doručená žiadosť p. Márie Ongerovej ako vlastníčky pozemku v kat. úz. Záhorská Bystrica evidovaného Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu na LV č. 2310 ako parc. reg. „E“, parc. č. 690, orná pôda o výmere 991 m<sup>2</sup> (ďalej iba „pozemok“). Uvedenou žiadosťou sa vlastníčka domáhala usporiadania vzťahov k pozemku, na ktorom je v súčasnosti vybudovaná cestná komunikácia spájajúca Tatranskú a Hargašovu ulicu v MČ. Na požiadanie MČ k právnomu posúdeniu situácie, predkladám nasledovné vyjadrenie.

I.

Z textu prílohy žiadosti – komunikácie vlastníčky s Hlavným mestom SR Bratislavou (ďalej iba „hl. mesto“) je zrejmé, že pozemok mal v dlhodobom prenájme od vlastníčky magistrát, ktorý v tomto zmluvnom vzťahu nemal ďalej záujem pokračovať, keďže predmetná komunikácia k 4.2.2013 „nie je zaradená do siete miestnych komunikácií I-IV. triedy na území hlavného mesta SR Bratislavy a oddelenie cestného hospodárstva na nej nezabezpečuje výkon správy.“

Najstručnejšou a najjednoduchšou odpoveďou zo strany MČ voči žiadateľke, by bolo reagovať na podnet obdobným spôsobom, nakoľko z informácií evidovaných Miestnym úradom sa vyplýva, že ani **MČ sama nemá príslušnú komunikáciu zverenú do správy, nie je v jej vlastníctve, a nemá preto dôvod prenajímať si pozemok ležiaci pod komunikáciou** či inak ju majetkovo usporiadať.

II.

Z hľadiska ďalšieho postupu vo veci považujem za zásadnú otázku ekonomicko-politické vyhodnotenie či MČ má záujem, aby uvedená komunikácia aj v budúcnosti plnila svoj súčasný účel a v závislosti od toho vyvíjať aktivitu v prospech usporiadania vzťahov s vlastníčkou.

Je totiž zjavne pravdou, že nehnuteľnosť vlastníčky je zaprataná nehnuteľnosťou vo vlastníctve inej osoby<sup>1</sup>, čím je značne znížená úžitková hodnota pozemku a snahu o usporiadanie vzťahov dotknutej vlastníčky možno označiť za dôvodnú.

---

<sup>1</sup> Odhliadnuc od teoretických úvah o povahe cestnej komunikácie ako samostatnej nehnuteľnosti - samostatného predmetu občianskoprávných vzťahov v zmysle ust. § 119 ods. 2 a § 120 ods. 2 Občianskeho zákonníka – uvedenú

Základnou otázkou pre takýto postup musí byť určenie, **кто je v skutočnosti vlastníkom komunikácie**, z čoho priamo aj vyplýva, kto je subjektom zaťažujúcim pozemok vlastníčky.

### III.

Nakoľko zo strany MČ mi nebola poskytnutá žiadna dokumentácia týkajúca sa výstavby predmetnej komunikácie, ani súvisiace informácie, ktoré by naznačovali vlastnícke vzťahy ku komunikácii, pokúsim sa popísať najpravdepodobnejší skutkový a právny stav. Vychádzam z predpokladu, že komunikácia nebola vybudovaná svojvoľne vlastníčkou či treťou osobou.

Vzhľadom na postup výstavby komunikácií v Záhorskej Bystrici je potrebné predpokladať, že komunikácia bola vybudovaná v 60-tych rokoch 20. storočia a bola vo vlastníctve Československého štátu, Krajského národného výboru – odboru dopravy v Bratislave. Za tohto predpokladu, cestná komunikácia prešla do majetku obce – hl. mesta – priamo účinnosťou zákona č. 138/1991 Zb., resp. v zmysle zák. č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov. Na tej skutočnosti nič nemení ani zrejme nezahrnutie tohto majetku v texte preberacích protokolov hl. mesta, čím možno s najväčšou pravdepodobnosťou odôvodniť, že dotknutá komunikácia nie je zaradená ako komunikácia príslušnej kategórie vo vlastníctve hl. mesta. Na druhej strane, tým, že komunikácia nebola výslovne zverená hl. mestom do správy MČ písomným protokolom podľa čl. 83 Štatútu Hl. mesta SR Bratislavy, ktorý je konštitutívnym predpokladom vzniku správy majetku hl. mesta, MČ nemohla vstúpiť do správy komunikácie a nemožno odvodzovať ani vlastnícke právo MČ k uvedenej komunikácii.

Ak je, ďalej, v nadväznosti na uvedené, vlastníkom komunikácie hl. mesto, zákonný rámec pre usporiadanie vzťahov medzi vlastníčkou zastavaného pozemku a hl. mestom poskytuje zák. č. 66/2009 Z.z.<sup>2</sup>, ktorý predpokladá majetkové vysporiadanie sa s vlastníčkou zastavaného pozemku. Okrem všeobecnej možnosti odkúpenia pozemku, zákon predpokladá aj možnosť poskytnutia náhradného pozemku (§ 2 ods. 1), alebo komplexné riešenie usporiadania majetkových vzťahov v rámci nariadených pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území (§ 2 ods. 2 a 3, § 3 zákona).

Z hľadiska oprávnenosti užívania komunikácie napriek existencii vlastníckeho práva vlastníka k zastavanému pozemku, je potrebné poukázať na existenciu zákonného vecného bremena<sup>3</sup> zaťažujúceho pozemok zastavaný verejnoprospešnou stavbou (cestná komunikácia) podľa § 4 cit. zákona, ktorého obsahom je povinnosť vlastníka strpieť „*držbu a užívanie pozemku pod stavbou,*

---

komunikáciu vzhľadom na jej stavebnú konštrukciu a výšku cestného telesa ju je potrebné považovať za samostatnú nehnuteľnosť.

<sup>2</sup> Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

<sup>3</sup> Situácia žiadateľky je špecifická v tom smere, že ku dňu účinnosti zák. č. 66/2009 Z.z., t.j. k 1.3.2009 zrejme existovalo „iné právo“ hl. mesta k pozemku vlastníčky, ktorým bolo nájomné právo podľa osobitnej zmluvy. Aj z toho dôvodu môže byť existencia uvedeného vecného bremena v prospech hl. mesta sporná. Obsah a účel tohto zákona však zjavne smeruje k tomu, aby stavbu vo verejnom záujme (akou je aj komunikácia) bolo možné užívať napriek neusporiadaným vzťahom až do doby uskutočnenia pozemkových úprav. **Jednoznačná je však situácia u prípadných iných vlastníkov, ktorí osobitnú zmluvu s hl. mestom prípadne s MČ uzatvorenú nemali. U nich niet pochyb o tom, že zákonné vecné bremeno musia strpieť** (s tým, že vlastnícke usporiadanie uskutočnené musí byť, a to najneskôr v rámci pozemkových úprav).



*vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby“ , a to až „do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.“*

#### IV.

#### Záver

Súčasný právny stav dotknutej nehnuteľnosti možno charakterizovať nasledovne:

- vlastníkom cestnej komunikácie je zrejme hl. mesto;
- hl. mesto má oprávnenie cestnou komunikáciou zastavaný pozemok užívať bezplatne na základe zákonného vecného bremena (s výhradou skutočností uvedených v pozn. 3), do uskutočnenia pozemkových úprav;
- majetkové usporiadanie s vlastníčkou zastavaného pozemku je perspektívne nevyhnutné;
- subjekt, ktorý by mal o usporiadaní vlastníctva so žiadateľkou komunikovať a uskutočniť ho je vlastníkom komunikácie (zrejme hl. mesto).

Vzhľadom na uvedené odporúčam uvážiť, či existencia komunikácie na dotknutom pozemku je dlhodobým záujmom MČ a jej obyvateľov.

V prípade, že MČ nemá osobitný záujem na doriešení tejto situácie, je možné žiadateľke formálne odpovedať s obdobnou argumentáciou akú jej poskytlo hl. mesto, prípadne s odporúčením, aby sa vo veci majetkového usporiadania vzťahov obrátila na vlastníka cestnej komunikácie, ktorým nie je MČ, nakoľko jej cesta nebola osobitne zverená do správy, a zrejme ním je hl. mesto (v ktorého územnom obvode sa nachádza), alebo iný subjekt (ktorý komunikáciu vybudoval).

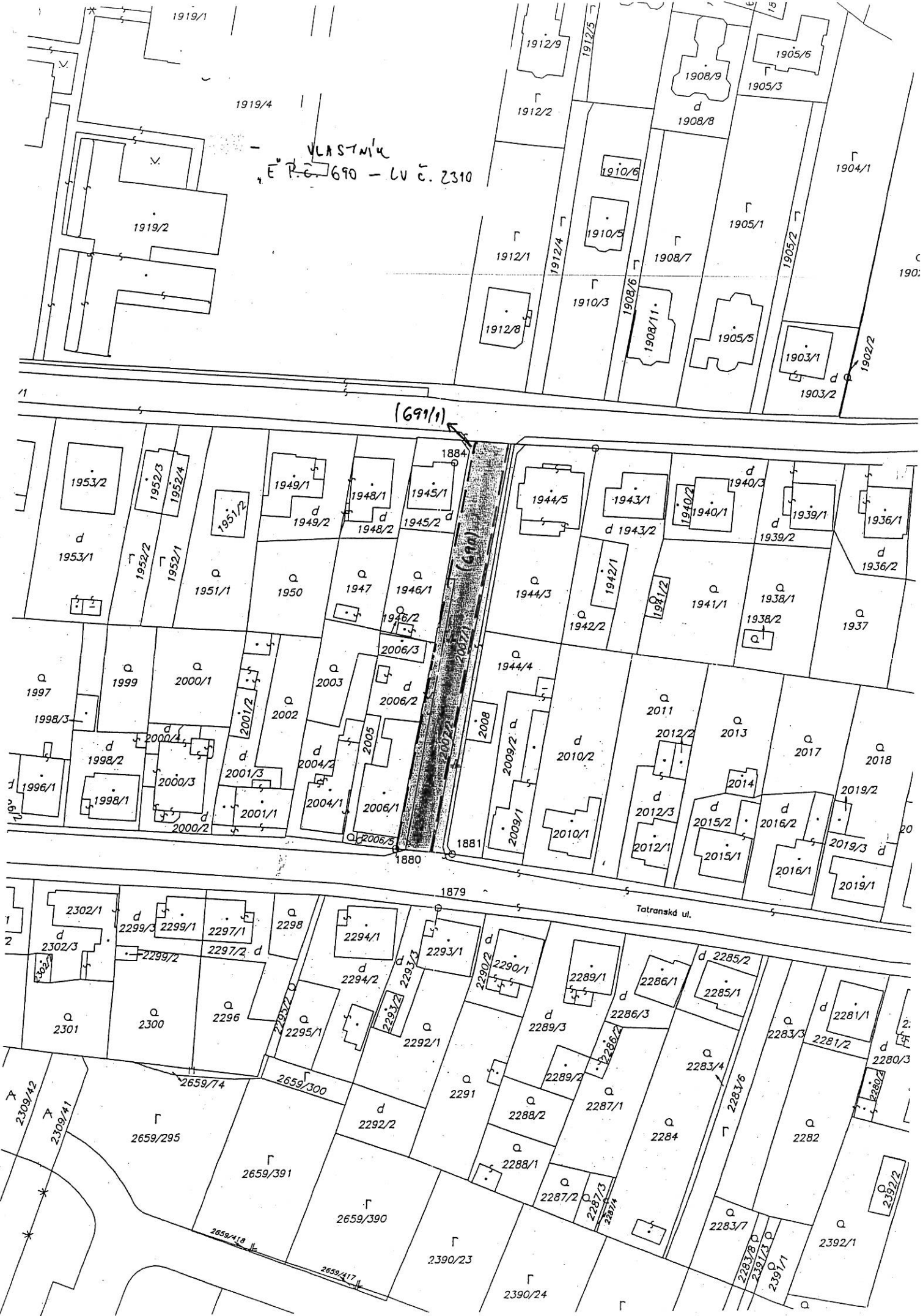
V prípade, že MČ má eminentný záujem na zachovaní funkcie komunikácie a pozitívnom doriešení majetkového usporiadania so žiadateľkou, odporúčam, aby MČ poskytla súčinnosť žiadateľke pri komunikácii s hl. mestom ako vlastníkom cesty s cieľom nájsť vhodný spôsob usporiadania po vzájomnej dohode (niektorý zo žiadateľkou navrhovaných). Je možné uskutočniť aj osobitnú dohodu so žiadateľkou a kúpou alebo zámenou získať vlastnícke právo k zastavanému pozemku žiadateľky, no aj v takomto prípade bude potrebné doriešiť majetkové práva k cestnej komunikácii s hl. mestom (zrejme zverením do správy). Vo formálnej rovine, odpoveď žiadateľky by sa mala opierať o totožné argumenty, aké boli uvedené v predchádzajúcom odseku.

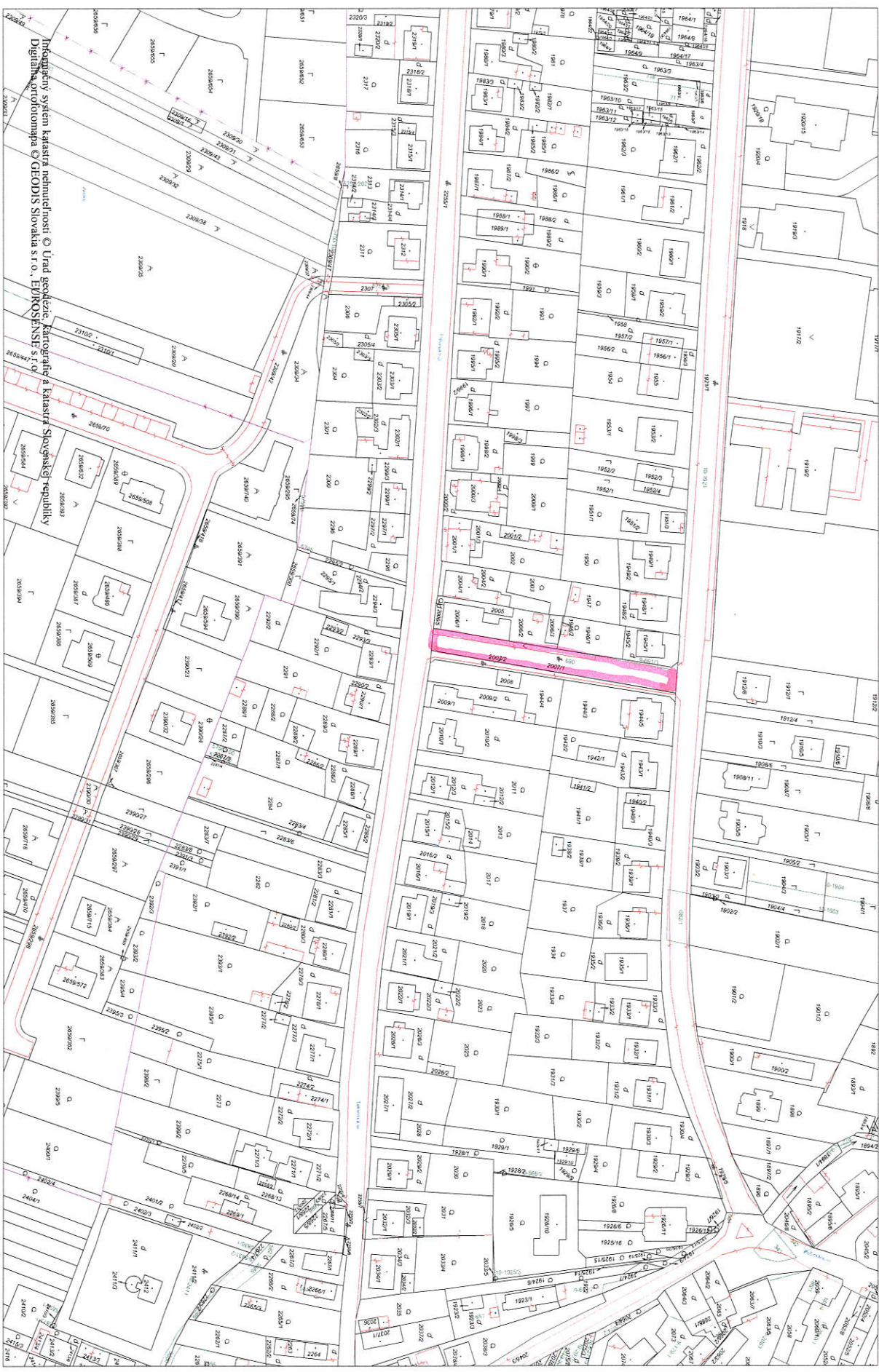
S úctou,

*Jozef Štefanko, v.r.*

#### **Upozornenie:**

Predložené stanovisko vychádza výlučne z informácií a podkladov predložených MČ Bratislava-Záhorská Bystrica a je určené pre vnútorné vyhodnocovacie procesy pri činnosti MČ.





Integrovaný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodetické, kartografickej a katastra Slovenskej republiky  
Digitálna ortofotomapa © GEODIS Slovakia s.r.o., EUROSENS s.r.o.



Google earth

stôp  
metre



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ**

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV

Obec: BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Katastrálne územie: Záhorská Bystrica

Dátum vyhotovenia 26.08.2016

Čas vyhotovenia: 14:09:40

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2310**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
690	991	Orná pôda	0		2
4058	2672	Orná pôda	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Ongerová Mária r. Rácová, Romanova 5, Bratislava, PSČ 851 02, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 21.05.1951

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 38D/727/2007-12, Dnot 77/2007 zo dňa 07.08.2007, Z-9848/07

Titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 38D/728/2007-57 Dnot 78/2007 zo dňa 10.09.2008, Z-13189/08

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.