

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA

odbor výstavby a bytovej politiky

Lamačská cesta č. 8, 845 14 Bratislava 45

č. OU-BA-OVBP2-2016/73QQ/GRJ

Bratislava 20. január 2016

ROZHODNUTIE

Okresný
správny orgán
pre územné plán
Zb. o územnom
v znení zákona
a doplnení niekto
a o zmene a do
a Zákona č. 12
a ciest pre moto:
spoločnosti Nári
Bratislava, IČ
ustanovenia §
Zákona č. 71/19
verejnom záujme

výstavby a bytovej politiky ako príslušný prvostupňový
a ustanovenia § 4 písm. b) bod 8 Zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe
ovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976
poriadku¹ (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov,
5. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe, a o zmene
rých zákonov a zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy
není niektorých zákonov, podľa ustanovenia § 117a stavebného zákona,
9/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic
rové vozidlá, v súlade s ustanovením § 114 stavebného zákona, na návrh
odnej diaľničnej spoločnosti, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 45, 821 69

O: 35 919 001

08 ods. 2 písm. f) stavebného zákona, ako aj podľa ustanovení § 46 a § 47
67 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a vo

v y v l a s í ň u } e

parcelu registra „E“ č. 702/2, ktorá má pôda o celkovej výmere 2 785 m², zapísanú na liste
vlastníctva č. 2^A7, v katastrálnom území Famá, okres Senec, obec Ivanka pri Dunaji, ako
vlastnícky

vo I vlastníckom podiele 1/1 z celku (novovytvorená pare.
reg. „C“ č. 700/22 o celkovej výmere 2 739 m² z pôvodnej pare. reg. „E“ č. 702/2 a
novovytvorená pare. reg. „C“ č. 700/23 o celkovej výmere 46 m² z pôvodnej pare.
reg. „E“ č. 702/2).

Spolu sá z uvedených novovytvorených parciel vlastníkovi výmery zodpovedajúce
vlastníckym podielom

znaleckým pos, a to vo výmere **2 785 m² ako trvalý záber** v hodnote určenej
univerzitou, Sta"udkom č. 11/2016 vyhotoveným dňa 18. 1. 2016 Slovenskou technickou
Bratislava, vo vy ebnou fakultou STÚj Ústavom súdneho znalectva, Radlinského 11, 810 05
a.s., **Mlynské : ^ške** **v iprošpech spoločnosti Národnej diaľničnej spoločnosti,**

ods. 2 písm. f) stavebného zákona —; pre verejnoprospešnú stavbu - Diaľnica „D4 Bratislava,
Jarovce — Ivanka Sever“, katastrálne územie Famá, pričom ciele a zámery územného plánovania
sú preukázané územným rozhodnutím o umiestnení uvedenej stavby vydaným Okresným
úradom Bratisla a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2014/58427/KAZ
zo dňa 29. októbra 2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2. januára 2015.

Prechodom vlastníckeho práva zanikajú všetky ostatné práva k vyvlastňovaným pozemkom.

Náhradu za vyvlastnenie vlastníckeho práva je povinný uhradiť navrhovateľ Národná diaľničná spoločnosť, a. s., so sídlom Mlynské Nivy č. 45, 821 09 Bratislava, IČO: 35 919 001, do 21 dní od **právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení.**

Navrhovateľ je oprávnený využívať vyvlastnené pozemky výlučne na účel, na ktorý boli vyvlastnené, t. j. na verejnoprospešnú stavbu - Diaľnica „D4, Bratislava, Jarovce - Ivanka Sever“, katastrálne územie Farná. S užívaním pozemkov a stavby na účel, na ktorý boli vyvlastnené sa musí začať najneskoršie v lehote do dvoch rokov.

Odôvodnenie

Dňa 8. 9. 2015 bolo Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky doručené podanie spoločnosti Národná diaľničná spoločnosť, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava, IČO: 35 919 001, označené ako „Diaľnica „D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever“, katastrálne územie Farná - Návrh na vyvlastnenie nehnuteľností;

spoločnosť žiadala tunajší úrad o vyvlastnenie pozemkov vo výmere zodpovedajúcej vlastníckym podielom " vo výmere 2 785 m² pre trvalý záber podľa ustanovenia § 108 ods. 2 písm. f) stavebného zákona pre výstavbu verejnoprospešnej stavby Diaľnica „D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka Sever“, k. ú. Farná. K návrhu boli priložené príslušné prílohy.

Dňa 9. 10. 2015 Okresný úrad Bratislava, odbor Výstavby a bytovej politiky listom č. OU-BA-OVBP2-2015/78944/GRJ oznámil začatie vyvlastňovacieho konania a nariadenie ústneho pojednávania, v ktorom účastníkom konania oznámil začatie vyvlastňovacieho konania a nariadil ústne prerokovanie podaného návrhu na deň 4. 11. 2015. Účastníci konania boli súčasne poučení o svojich právach v zmysle ustanovenia § 113 stavebného zákona.

Dňa 4. 11. 2015 sa na Okresnom úrade Bratislava, odbore výstavby a bytovej politiky uskutočnilo ústne pojednávanie o podanom návrhu na vyvlastnenie, ktorého sa zúčastnil navrhovateľ Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava, IČO: 35 919 001, ktorý sa do zápisnice vyjadril vtom zmysle, že trvá na podanom návrhu na vyvlastnenie. Splnomocnený zástupca účastníčky konania

na základe dohody o plnomocenstve zo dňa 30. 9. 2015, sa do zápisnice vyjadril vtom zmysle, že predkladá písomné námietky zo dňa 4. 11. 2015, ktorých prílohou je Znalecký posudok č. 153/2015 zo dňa 17. 5. 2015, vypracovaný Ing. arch. Zajkovou, znalec z odboru stavebníctvo a 1 ks grafickej prílohy. Namietal predovšetkým stanovenie hodnoty pozemkov v zmysle znaleckého posudku predloženého navrhovateľom vyvlastňovacieho konania. Z uvedeného dôvodu žiada, aby správny orgán akceptoval ako primeranú náhradu za vyvlastnenie všeobecnú hodnotu pozemkov určenú v predloženom znaleckom posudku v celkovej výške tak, akó je uvedená a zaviazal vyvlastniteľa uhradiť ju v primeranej lehote.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa u: stanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa u: Stanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť za presne a úplne skutočný stav veci ci tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa u: stanovenia § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi nými predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo a ostatnými právieného stavu veci a'husí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa u: stanovenia § 117a stavebného zákona ak ide o uskutočnenie stavieb podľa §108 ústi o) tohto zákona, Vykonáva pôsobnosť stavebného úradu vo veciach vyvlastnenia ods. 2 písm. j) a úrad.

Podľa u: Stanovenia § 108 ods. 1 stavebného zákona pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na us. kutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, uvedených v odseku 2, možno vyvlastniť alebo vlastnícke právd k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu.

Podľa u: stanovenia § 108 ods. 2 písm. f) stavebného zákona vyvlastniť možno len vo verejnom záujme pre výstavbu a správu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií vrátane zriadenia ich ochranných p. ásiem podľa osobitých predpisov.

Podľa u: stanovenia § 108 ods. 3 stavebného zákona verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa ň ovažujú stavby určehé na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie území a podporujúce jeho ozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán n v záväznej časti noplánovacej dokumentácie.

Podľa u: stanovenia § 109 ods. 2 stavebného zákona vlastnícke právo k pozemkom a stavbám a vyvlastnením na na vrhovateľa. Vyvlastnením zanikajú všetky ostatné práva k prechádza mkom a stavbám, pokiaľ nie je, v rozhodnutí ustanovené inak; to sa nevzťahuje vyvlastneným pobyty a nebytové priestory, ktoré vyvlastnením nezaniká.

Podľa u: stavebného zákona vyvlastniť možno len vtedy, ak cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom.

Vlastnícky právo k predmetným pozemkom v trv alom zábere stavby nebolo možné dosiahnuť dohod ou a ani iným vhodným spôsobom. Trvalý záber pozemkov bude slúžiť na vybudovanie trvialých stavebných objektov, najmä telesa diaľnice. Situáciu projektovanej stavby, predstavuje grafic ká časť územného rozhodnutia. ²

Podľa ustanovenia § 110 ods. 2 stavebného zákona, vyvlastnenie musí cieľmi a zámermi byť v súlade s na ktorý sa vyvlastniť i územného plánovania. a ten sa dokazuje územným zámermi územného rozhodnutím. Pokiaľ účel,

Verejný záujem na predmetnú s preukázaný územným rozhodnutím na predmetnú stavbu vydaným Okresným úradom Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky

č. OU-B A-OVBP2-2014/58427/KAZ zo dňa 29. októbra 2014- ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2. januára 2015 a územným plánom VÚC Bratislava, § 8 zákona č. 129/1996 Z. z. a § 17a zákona č. 135/1961 Zb..

V danom prípade nebolo možné dosiahnuť účel vyvlastnenia iba obmedzením práva, a preto tunajší úrad na základe predloženého návrhu na vyvlastnenie, ako aj na základe uskutočneného vyvlastňovacieho konania pristúpil k odňatiu práva v nevyhnutnom rozsahu.

Predmetné vyvlastnenie je v súlade s čl. 20 odsek 4 Ústavy Slovenskej republiky, nakoľko sa uskutočnilo v nevyhnutnom rozsahu, vo verejnom záujme, na základe zákona a za primeranú hodnotu.

Podľa ustanovenia § 111 ods. 2 stavebného zákona *ak sa náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť poskytuje v peniazoch, určuje sa jej primeranosť podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. Na účely tohto zákona sa za trhovú cenu nehnuteľnosti považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite.*

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky uvádza, že verejný záujem pre stavbu Diaľnica „D4 Bratislava, Jarovce ■- Ivanka Sever“, katastrálne územie Famá bol vo vyvlastňovacom konaní dostatočne preukázaný a je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania. Zároveň je preukázané, že cieľ vyvlastnenia nebolo možné dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom, nakoľko súčasťou spisového materiálu je podanie Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Bratislava označené ako „Diaľnica D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka sever, katastrálne územie Famá - ponuka na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve“, ktoré bolo domčené vlastníčke pozemkov - ■, ktorá na predmetnú ponuku reagovala listom zo dňa 13. 7. 2015 v tom zmysle, že ponuku na uzatvorenie kúpnej zmluvy odmieta a žiada o bezodkladné podanie návrhu na vyvlastnenie. Náhrada za vyvlastnenie pozemkov v trvalom zábere bola určená znaleckým posudkom č. 11/2.016 vyhotoveným dňa 18. 1. 2016 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znelectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava. Výsledky vyvlastňovacieho konania pred tunajším úradom odôvodňovali, vydanie rozhodnutia¹ o vyvlastnení.

Podľa ustanovenia § 34 ods. 1 správneho poriadku *na dokazovanie možno použiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť a objasniť skutočný stav veci a ktoré sú v súlade s právnymi predpismi.*

Podľa ustanovenia § 34 ods. 2 a ods. 4 správneho poriadku *dôkazmi sú najmä výsluchy svedkov, znalecké posudky, listiny a ohliadky* *‘Vykonávanie dôkazov patrí správne mu orgánu.*

Na základe uvedeného aj s ohľadom na skutočnosť, že v predmetnej veci sa nachádzajú znalecké posudky predložené tak zo strany navrhovateľa, a ako aj zo strany vyvlastňovanej osoby, a ktorých závery týkajúce sa stanovenej náhrady za vyvlastňované pozemky sú odlišné tunajší, úrad si vyžiadal doloženie ďalšieho znaleckého posudku vypracovaného Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znelectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava, za účelom posúdenia týchto odlišností.

Zo záveru znaleckého posudku č: 11/2016 vypracovaného dňa 18. 1. 2016 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znelectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava vyplýva, že jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku 66,87 €/m², stanovenú znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a. s. Bratislava v znaleckom posudku č. 35/2015 vyhotoveným dňa 15/ 2. 2015 je možné považovať v súvislosti so

zdôvodnením uvedeným v kap. 3.1. predmetného znaleckého posudku, ako mierne podhodnotenú naopak, jednotkovú všeobecnú hodnolu pozemku 77,65 €/m², stanovenú znalcom Ing. arch. A. Zajkovou v znaleckom posudku č. 153/2015 zo dňa 17. 5. 2015 je možné v konečnom dôsledku považovať v súvislosti so zdôvodnením v kap. 3.1. predmetného znaleckého posudku, za mierne nadhodnotenú.

Na základe skutočností Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky pristúpil k vyvlastneniu pozemkov v trvalom zábere za cenu 71,72 €/m² stanovenú znaleckým posudkom č. 11/2016 vypracovaným dňa 18. 1. 2016 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znelectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava. i.

Podľa ustanovenia § 8 ods. 3 Zákona č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá *ak v konaní nedôjde medzi účastníkmi k dohode o náhrade za vyvlastnenie, správny orgán v rozhodnutí o vyvlastnení určí náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej trhovej cene určenej znaleckým posudkom. 23) S požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkáže vyvlastneného bez prerušenia konania na súd. Požiadavku na vyššiu náhradu voči stavebníkovi možno uplatniť na súde v lehote do jedného roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení, inak toto právo zanikne. Stavebník diaľnic je povinný určenú náhradu za vyvlastnenie vyplatiť vyvlastnenému do 21 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení stavebníkovi.*

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky k uplatnenej námietke účastníčky konania prostredníctvom splnomocneného zástupcu týkajúcej sa výšky ceny za vyvlastňované pozemky uvádza, že cena za pozemky bola stvyvlastňované 2016 Slovensko anovaná na základe znaleckého posudku č. 11/2016 vyhotoveným dňa 18. 1. 2016 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znelectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava. V zmysle ustanovenia § 8 ods. 3 Zákona č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá sa účastníčka konania s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkazuje bez prerušenia konania na súd.

Na základe uvedených skutočností a po vyhodnotení skutkového a právneho stavu veci, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky má za to, že v predmetnom prípade verejný záujem týkajúci sa stavby Diaľnica „D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka Sever“, katastrálne územie Famá, prevažuje nad ochranou vlastníckych práv k predmetným pozemkom. V nadväznosti na uvedené rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

1 i i

Doručenie

Podľa ustanovenia § 54 ods. 2 správneho poriadku sa proti tomuto rozhodnutiu možno odvolať. Odvolanie je potrebné podať na Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava, v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia; odvolacím orgánom je Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Rozhodnutie je prireskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

V zmysle ustanovenia § 116 ods. 1 stavebného zákona, na žiadosť účastníka konania alebo jeho právneho nástupcu zruší Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky úplne alebo čiastočne rozhodnutie o vyvlastnení práv k predmetným pozemkom, ak sa v určenej lehote odvolá.

