PODANÉ OSOBNE

INFORMÁCIA V ZMYSLE USTANOVENIA § 10 ODS. 1 ZÁKONA č. 282/2015 Z. z.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
oddiel: Sa, vložka č.: 3080/B
IČO: 35850370, DIČ: 2020263432, IČ DPH: SK2020263432

FO-5-2-10

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava

Tomášikova 14366/64A
831 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Miesto a dátum odoslania
	28/4030200/2025/FF	Mgr. Farkaš/0940946476	Bratislava 31.03.2025

Vec: Návrh na vyvlastnenie nehnuteľností

A. VYVLASTNITEĽ

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
so sídlom: Prešovská 48, 826 46 Bratislava, Slovenská republika
IČO: 35 850 370
Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 3080/B

(ďalej len „**Vyvlastniteľ**" alebo „**BVS, a.s.**")

B. VYVLASTŇOVANÍ

1.

(ďalej ako „**Vyvlastňovaný 1**")

2.

(ďalej ako „**Vyvlastňovaný 2**")

3.

(ďalej ako „**Vyvlastňovaný 3**")

4.

(ďalej ako „**Vyvlastňovaný 4**")

5.

(ďalej ako „**Vyvlastňovaný 5**")

6.

(ďalej ako „**Vyvlastňovaný 6**")

7.

(ďalej ako „**Vyvlastňovaný 7**")

8.

(ďalej ako „**Vyvlastňovaný 8**")

9.

(ďalej ako „**Vyvlastňovaný 9**")

10.

(ďalej ako „**Vyvlastňovaný 10**")

11.

(ďalej ako „**Vyvlastňovaný 11**")

(ďalej Vyvlastňovaný 1 až Vyvlastňovaný 11 spolu aj ako „**Vyvlastňovaní**")

C. OZNAČENIE POZEMKOV A PREDMETU VYVLASTNENIA

Pozemky - parcely registra E, nachádzajúce sa v katastrálnom území Rohožník, obci Rohožník, okrese Malacky, a to:

- parc. č. 710/31, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 1.393 m², zapísaná na LV č. 602, vo výlučnom vlastníctve Vyvlastňovaného 1 v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej ako „**Pôvodný pozemok 1**"),
- parc. č. 710/40, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 1.284 m², zapísaná na LV č. 1793, v podielovom spoluvlastníctve Vyvlastňovaného 2 v spoluvlastníckom podiele 1/2 a Vyvlastňovaného 3 v spoluvlastníckom podiele 1/2 (ďalej len „**Pôvodný pozemok 2**"),
- parc. č. 710/41, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 627 m², zapísaná na LV č. 1891, v podielovom spoluvlastníctve viacerých subjektov, z ktorých Vyvlastňovaný 4 vlastní pozemok v spoluvlastníckom podiele 1/24, Vyvlastňovaný 5 v spoluvlastníckom podiele 1/16, Vyvlastňovaný 6 v spoluvlastníckom podiele 1/96, Vyvlastňovaný 7 v spoluvlastníckom podiele 1/24, Vyvlastňovaný 8 v spoluvlastníckom podiele 1/96 a Vyvlastňovaný 9 v spoluvlastníckom podiele 1/96 (ďalej ako „**Pôvodný pozemok 3**"),
- parc. č. 710/42, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 1.331 m², zapísaná na LV č. 1147, v podielovom spoluvlastníctve Vyvlastňovaného 10 v spoluvlastníckom podiele 1/2 a Vyvlastňovaného 11 v spoluvlastníckom podiele 1/2 (ďalej len „**Pôvodný pozemok 4**" a spolu s Pôvodným pozemkom 1 – Pôvodným pozemkom 3 ďalej len ako „**Pôvodné pozemky**").

Dôkaz č. 1 – Listy vlastníctva č. 602,1793, 1891, 1147

Geometrickým plánom č. 501/2024 zo dňa 18.11.2024, vypracovaným vyhotoviteľom Tomášom Kiššom, spoločnosť GEA s.r.o., Janka Kráľa 35, 949 01 Nitra, IČO: 47 029 102, úradne overeným: Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, Ing. Edita Majzlíková, dňa 06.12.2024, pod č. G1-1471/2024 (ďalej len „**Geometrický plán č. 501/2024**") boli od Pôvodných pozemkov oddelené časti, nasledovne:

- Časť Pôvodného pozemku 1, ako diel 2 – parcela registra „C" KN parc. č. 710/19 vo výmere 509 m² (ďalej len „**Časť pôvodného pozemku 1**"),
- Časť Pôvodného pozemku 2, ako diel 11 – parcela registra „C" KN parc. č. 710/27 vo výmere 479 m² (ďalej len „**Časť pôvodného pozemku 2**"),
- Časť Pôvodného pozemku 3, ako diel 12 – parcela registra „C" KN parc. č. 710/28 vo výmere 233 m² (ďalej len „**Časť pôvodného pozemku 3**") a

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
oddiel: Sa, vložka č.: 3080/B
IČO: 35850370, DIČ: 2020263432, IČ DPH: SK2020263432

- Časť Pôvodného pozemku 4, ako diel 13 – parcela registra „C" KN parc. č. 710/29 vo výmere 457 m² (ďalej len „**Časť pôvodného pozemku 4**" a spolu s Časťou pôvodného pozemku 1 - Časťou pôvodného pozemku 3 ďalej ako „**Časti pôvodných pozemkov**").

Dôkaz č. 2 – Geometrický plán č. 501/2024

Predmetom vyvlastnenia sú konkrétne spoluvlastnícke podiely jednotlivých Vyvlastňovaných na Častiach pôvodných pozemkov podľa príslušných listov vlastníctva, na ktorých sú Pôvodné pozemky evidované, nasledovne:

- Časť pôvodného pozemku 1 vo výlučnom vlastníctve Vyvlastňovaného 1 v spoluvlastníckom podiele 1/1,
- Časť pôvodného pozemku 2:
  - v podielovom spoluvlastníctve Vyvlastňovaného 2 v spoluvlastníckom podiele 1/2,
  - v podielovom spoluvlastníctve Vyvlastňovaného 3 v spoluvlastníckom podiele 1/2,
- Časť pôvodného pozemku 3:
  - v spoluvlastníckom podiele Vyvlastňovaného 4 v spoluvlastníckom podiele 1/24,
  - v spoluvlastníckom podiele Vyvlastňovaného 5 v spoluvlastníckom podiele 1/16,
  - v spoluvlastníckom podiele Vyvlastňovaného 6 v spoluvlastníckom podiele 1/96,
  - v spoluvlastníckom podiele Vyvlastňovaného 7 v spoluvlastníckom podiele 1/24,
  - v spoluvlastníckom podiele Vyvlastňovaného 8 v spoluvlastníckom podiele 1/96,
  - v spoluvlastníckom podiele Vyvlastňovaného 9 v spoluvlastníckom podiele 1/96,
- Časť pôvodného pozemku 4:
  - v podielovom spoluvlastníctve Vyvlastňovaného 10 v spoluvlastníckom podiele 1/2,
  - v podielovom spoluvlastníctve Vyvlastňovaného 11 v spoluvlastníckom podiele 1/2

(ďalej len „**Predmet vyvlastnenia**").

D. SUMA NÁHRADY ZA VYVLASTNENIE

Suma náhrady za vyvlastnenie určená ako všeobecná hodnota Častí pôvodných pozemkov, a teda aj Predmetu vyvlastnenia, v jednotkovej výške **1,02 Eur/m²** bola stanovená Znaleckým posudkom č. 106/2024 zo dňa 17.12.2024, vyhotoveným znalcom Ing. arch. Alica Tichá, znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 913539 (ďalej len „**Znalecký posudok č. 106/2024**"), ktorý bol doplnený Znaleckým úkonom č. 06-2025 zo dňa 10.02.2025 (oprava formálnych chýb), pričom:

a) na Vyvlastňovaného 1 pripadá za vyvlastnenie Časti pôvodného pozemku 1 náhrada za vyvlastnenie vo výške **519,18 Eur** (slovom: päťstodevätnásť eur a osemnásť eurocentov),
b) na Vyvlastňovaného 2 pripadá za vyvlastnenie jeho spoluvlastníckeho podielu na Časti pôvodného pozemku 2 náhrada za vyvlastnenie vo výške **244,30 Eur** (slovom: dvestoštyridsaťštyri eur a tridsať eurocentov),
c) na Vyvlastňovaného 3 pripadá za vyvlastnenie jeho spoluvlastníckeho podielu na Časti pôvodného pozemku 2 náhrada za vyvlastnenie vo výške **244,30 Eur** (slovom: dvestoštyridsaťštyri eur a tridsať eurocentov),
d) na Vyvlastňovaného 4 pripadá za vyvlastnenie jeho spoluvlastníckeho podielu na Časti pôvodného pozemku 3 náhrada za vyvlastnenie vo výške **9,91 Eur** (slovom: deväť eur a deväťdesiatjeden eurocentov),
e) na Vyvlastňovaného 5 pripadá za vyvlastnenie jeho spoluvlastníckeho podielu na Časti pôvodného pozemku 3 náhrada za vyvlastnenie vo výške **14,90 Eur** (slovom: štrnásť eur a deväťdesiat eurocentov),
f) na Vyvlastňovaného 6 pripadá za vyvlastnenie jeho spoluvlastníckeho podielu na Časti pôvodného pozemku 3 náhrada za vyvlastnenie vo výške **2,50 Eur** (slovom: dve eurá a päťdesiat eurocentov),

g) na Vyvlastňovaného 7 pripadá za vyvlastnenie jeho spoluvlastníckeho podielu na Časti pôvodného pozemku 3 náhrada za vyvlastnenie vo výške **9,91 Eur** (slovom: deväť eur a deväťdesiatjeden eurocentov),
h) na Vyvlastňovaného 8 pripadá za vyvlastnenie jeho spoluvlastníckeho podielu na Časti pôvodného pozemku 3 náhrada za vyvlastnenie vo výške **2,50 Eur** (slovom: dve eurá a päťdesiat eurocentov),
i) na Vyvlastňovaného 9 pripadá za vyvlastnenie jeho spoluvlastníckeho podielu na Časti pôvodného pozemku 3 náhrada za vyvlastnenie vo výške **2,50 Eur** (slovom: dve eurá a päťdesiat eurocentov),
j) na Vyvlastňovaného 10 pripadá za vyvlastnenie jeho spoluvlastníckeho podielu na Časti pôvodného pozemku 4 náhrada za vyvlastnenie vo výške **233,07 Eur** (slovom: dvestotridsaťtri eur a sedem eurocentov) a
k) na Vyvlastňovaného 11 pripadá za vyvlastnenie jeho spoluvlastníckeho podielu na Časti pôvodného pozemku 4 náhrada za vyvlastnenie vo výške **233,07 Eur** (slovom: dvestotridsaťtri eur a sedem eurocentov).

Dôkaz č. 3 – Znalecký posudok č. 106/2024
Dôkaz č. 4 – Znalecký úkon č. 06-2025

E. ODÔVODNENIE NÁVRHU NA VYVLASTNENIE A SPLNENIE PODMIENOK VYVLASTNENIA

Vyvlastniteľ, spoločnosť BVS, a.s., je výlučným vlastníkom vodnej stavby – vodárenského zdroja Rohožník, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Rohožník, obci Rohožník, okrese Malacky a ktorý je tvorený viacerými vodohospodárskymi stavbami a zariadeniami určenými na zachytávanie podzemnej vody z miestneho prameňa (ďalej len „**Vodárenský zdroj**“ alebo „**Vodná stavba**“). **Vodárenský zdroj je umiestnený aj na Častiach pôvodných pozemkov, a teda aj na Predmete vyvlastnenia.**

Vzhľadom na skutočnosť, že Vodná stavba je stavbou, ktorá nie je predmetom evidencie katastra nehnuteľností podľa § 6 ods. 1 písm. c) zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, Vyvlastniteľ preukazuje vlastníctvo Vodnej stavby Čestným vyhlásením o vlastníctve stavby zo dňa 24.03.2025.

Dôkaz č. 5 - Čestné vyhlásenie o vlastníctve stavby zo dňa 24.03.2025
Dôkaz č. 6 – Situácia
Dôkaz č. 7 – Fotodokumentácia

V súvislosti s tým, že Vodárenský zdroj je umiestnený na Častiach pôvodných pozemkov v plnom rozsahu, avšak Predmetom vyvlastnenia sú iba spoluvlastnícke podiely Vyvlastňovaných na Častiach pôvodných pozemkov, Vyvlastniteľ uvádza, že zvyšné časti Pôvodných pozemkov, ktoré nie sú Predmetom vyvlastnenia podľa tohto Návrhu, sú predmetom ďalšieho, paralelne prebiehajúceho majetkovo-právneho vysporiadania.

Na základe Rozhodnutia č. PLVH-4/484/1980-8 zo dňa 17.11.1980, vydaného Západoslovenským krajským národným výborom v Bratislave, odbor poľnohospodárstva, vodného a lesného hospodárstva, bolo na Častiach pôvodných pozemkov, a teda aj na Predmete vyvlastnenia, určené ochranné pásmo I. stupňa (ďalej len „**Ochranné pásmo I. stupňa**“), ktoré v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o vodách**“) slúži na ochranu výdatnosti, kvality a zdravotnej bezchybnosti vody vodárenských zdrojov, pričom na pozemkoch nie je možná iná činnosť, ktorá nesúvisí s odberom pitnej vody a Ochranné pásmo I. stupňa nie je možné zrušiť.

Dôkaz č. 8 – Rozhodnutie č. PLVH-4/484/1980-8 zo dňa 17.11.1980

Z uvedeného vyplýva, že potreba usporiadania vlastníckych práv k Častiam pôvodných pozemkov, a teda aj k Predmetu vyvlastnenia, je opodstatnená najmä z dôvodu zabezpečenia ochrany Vodárenského zdroja, t. j. Vodnej stavby, ktorá plní verejnoprospešnú funkciu, ako aj z dôvodu kontroly a údržby územia Ochranného pásma I. stupňa.

Taktiež, máme za to, že v predmetnom prípade sú kumulatívne splnené všetky štyri podmienky, za ktorých možno uskutočniť vyvlastnenie v zmysle ust. § 2 ods. 1 zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o vyvlastňovaní**"), ktoré znie:

„*Vyvlastnenie možno uskutočniť len*

a) *v nevyhnutnej miere,*
b) *vo verejnom záujme na účel stanovený zákonom, pričom verejný záujem na vyvlastnení sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní,*
c) *za primeranú náhradu, a*
d) *ak cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom.*"

Splnená je taktiež podmienka uvedená v § 2 ods. 2 Zákona o vyvlastňovaní:

„*Vyvlastnenie musí byť v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, ten sa preukazuje územným rozhodnutím, územným súhlasom alebo záväzným stanoviskom obce vo vyvlastňovacom konaní.*" Splnenie tejto podmienky ako aj doklad preukazujúci súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania predkladáme nižšie.

Vyvlastniteľ v nasledujúcom opisuje skutočností, ktoré podľa názoru Vyvlastniteľa preukazujú splnenie vyššie uvedených podmienok.

Ad a) v nevyhnutnej miere

Vyvlastnenie je možné uskutočniť len v nevyhnutnej miere, čo znamená, že vždy má mať prednosť menej invazívny zásah do vlastníckych práv pôvodného vlastníka. Uvedený princíp je zachytený aj v § 2 ods. 3 Zákona o vyvlastňovaní, v ktorom je uvedené, že rozsah vyvlastnenia musí byť primeraný účelu vyvlastnenia a prednosť má mať obmedzenie vlastníckeho práva pred jeho prechodom. Ak by bolo teda možné vykonať obmedzenie vlastníckeho práva napr. formou zriadenia vecného bremena pred celkovým odňatím vlastníckeho práva, má sa vyvlastnenie vykonať touto menej invazívnou formou.

V prípade vyvlastnenia vlastníckeho práva k Predmetu vyvlastnenia, Vyvlastniteľ zastáva názor, že táto podmienka nevyhnutnej miery je splnená. Bez ohľadu na skutočnosť, že samotná existencia Ochranného pásma I. stupňa obmedzuje Vyvlastňovaných, prechod vlastníckeho práva k Predmetu vyvlastnenia na Vyvlastniteľa je podľa názoru Vyvlastniteľa potrebný.

V tejto súvislosti, Vyvlastniteľ poukazuje na ustanovenie § 32 ods. 6 in fine Zákona o vodách, v zmysle ktorého: „***Pozemky v ochrannom pásme I. stupňa možno vo verejnom záujme vyvlastniť***." čo znamená, že pozemky v Ochrannom pásme I. stupňa, a teda aj Predmet vyvlastnenia, je možné vyvlastniť.

Skutočnosť, že v danom prípade je samotný prechod vlastníckeho práva k Predmetu vyvlastnenia potrebný, je podporená aj tým, že samotným účelom vyvlastnenia je v tomto prípade zabezpečenie bezpečnosti a kvality pitnej vody, ktorú vie zabezpečiť práve Vyvlastniteľ ako subjekt na to odborne a technicky spôsobilý, ktorý je držiteľom aj príslušných povolení, a je teda účelné, aby bol takýto subjekt (Vyvlastniteľ) zároveň aj vlastníkom Predmetu vyvlastnenia, a teda akýkoľvek iný menej invazívny zásah do vlastníckeho práva by bol nedostatočný pre úplné dosiahnutie požadovaného účelu. Nemožno totiž vylúčiť, že by prípadne Vyvlastňovaní, alebo iný potenciálny vlastník Predmetu vyvlastnenia (na ktorého by vlastnícke právo prešlo v budúcnosti) bránil Vyvlastniteľovi v zabezpečovaní bezpečnosti, kvantity a kvality pitnej vody napriek existencii Ochranného pásma I. stupňa s odvolávaním sa na svoje vlastníctvo Predmetu vyvlastnenia. Vychádzajúc z praxe, spoločnosť BVS, a.s. na tomto mieste poukazuje na minulé, resp. prebiehajúce súdne spory v obdobných právnych veciach, kde bolo, resp. je nevyhnutné brániť ochranu práv súvisiacich

s ochranným pásmom I. stupňa vodárenského zdroja súdnou cestou (Rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k.: 4Co/208/2018 – 513, resp. obdobný prípad ochrany práv vlastníka vodárenského zdroja práve v k. ú. Prievaly č.k.: B2-10C/8/2023).

Máme za to, že dlhodobý prenájom by nepredstavoval pre zúčastnené strany žiadne trvalé usporiadanie práv k Predmetu vyvlastnenia, ale len pravidelný príjem pre vlastníka Predmetu vyvlastnenia. Navyše BVS, a.s. ako vlastník Vodárenského zdroja môže byť v takýchto prípadoch (dlhodobých nájmov) rukojemníkom vlastníka Predmetu vyvlastnenia, nakoľko je dôvodný predpoklad, že akýkoľvek aktuálny vlastník Predmetu vyvlastnenia bude mať záujem do budúcna len zvyšovať výšku nájmu za Predmet vyvlastnenia. S takýmto usporiadaním práv nemôže spoločnosť BVS, a.s. súhlasiť, keďže nájomné predstavuje pre BVS, a.s. ďalšie výdavky, ktoré je v súvislosti s existenciou pásma ochrany Vodárenského zdroja povinná vynakladať okrem plnenia ďalších povinností týkajúcich sa ochrany Vodárenského zdroja, pričom na takéto plnenie ani nejestvuje právny základ.

Z rovnakých dôvodov, zriadenie vecného bremena na Predmete vyvlastnenia by bolo pre naplnenie sledovaného účelu nedostatočné a nepredstavovalo by trvalé usporiadanie práv k Predmetu vyvlastnenia.

Splnenie nevyhnutnej miery má okrem vyššie uvedeného aj aspekt kvantitatívny, teda že ak účel vyvlastnenia je možné splniť prechodom iba časti nehnuteľnosti, tak vyvlastniť je možné len túto časť. Vzhľadom na skutočnosť, že v danom prípade sa Ochranné pásmo I. stupňa Vodárenského zdroja nachádza iba na častiach Pôvodných pozemkov, spoločnosť BVS, a.s. zabezpečila podmienky na oddelenie Častí pôvodných pozemkov, formou Geometrického plánu č. 501/2024 a teda podmienka splnenia nevyhnutnej miery je z tohto hľadiska podľa názoru Vyvlastniteľa splnená.

Pre úplnosť Vyvlastniteľ uvádza, že Vyvlastňovaní ostanú po vyvlastnení vlastníkmi, resp. spoluvlastníkmi zvyšných častí Pôvodných pozemkov, ktoré nie sú Predmetom vyvlastnenia podľa tohto Návrhu.

V zmysle § 2 ods. 4 Zákona o vyvlastňovaní: *„Ak by vyvlastnením malo dôjsť k prechodu vlastníckeho práva iba k časti pozemku alebo k časti stavby a* ***vyvlastňovaný by tak nemohol užívať zostávajúcu časť pozemku*** *alebo zostávajúcu časť stavby, alebo by túto časť mohol užívať len s neprimeranými ťažkosťami,* ***rozšíri sa vyvlastnenie aj na zostávajúcu časť pozemku*** *alebo zostávajúcu časť stavby, ak to vyvlastňovaný uplatnil ako námietku najneskôr pri prerokovaní návrhu na ústnom pojednávaní, aj keď vyvlastnenie tejto zostávajúcej časti pozemku alebo zostávajúcej časti stavby nie je nevyhnutné na dosiahnutie účelu vyvlastnenia. Využiteľnosť zostávajúcej časti pozemku alebo zostávajúcej časti stavby posúdi vyvlastňovací orgán na základe znaleckého posudku."*

V situácii, o akú ide v prípade Predmetu vyvlastnenia, však Vyvlastniteľ má za to, že o takýto prípad nejde, nakoľko zvyšné časti Pôvodných pozemkov, ktoré ostanú vo vlastníctve, resp. v spoluvlastníctve Vyvlastňovaných, nie sú v Ochrannom pásme I. stupňa, a nie sú súčasťou oploteného areálu Vodárenského zdroja (súčasťou sú iba Časti pôvodných pozemkov, a teda aj Predmet vyvlastnenia). **Nakoľko, Vyvlastňovaní nemôžu Predmet vyvlastnenia už teraz žiadnym spôsobom využívať, tak by aj prípadná zmena ich vlastníctva nemohla mať žiadny vplyv na možnosť využívania zostávajúcich častí Pôvodných pozemkov.**

Ad b) vo verejnom záujme a na účel stanovený zákonom

Vyvlastnenie je možné len vo verejnom záujme. Samotný pojem verejného záujmu však nie je v Zákone o vyvlastňovaní definovaný. V zmysle nálezu Ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 19/09 z 26.01.2011:

„Ako vyjadril vo svojom rozhodnutí český ústavný súd (I. ÚS 198/95, PL. ÚS 24/04), verejný záujem nie je vždy totožný so záujmom kolektívnym (uspokojovanie kolektívnych záujmov určitých skupín môže byť dokonca v rozpore so všeobecnými záujmami spoločnosti). ***Verejný záujem je potrebné chápať ako záujem, ktorý možno označiť ako všeobecne prospešný záujem.***"

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
oddiel: Sa, vložka č.: 3080/B
IČO: 35850370, DIČ: 2020263432, IČ DPH: SK2020263432

Všeobecne prospešným záujmom na vyvlastnení Častí pôvodných pozemkov, a teda aj Predmetu vyvlastnenia, je možné v tomto prípade vidieť bezpečnosť a kvalitu pitnej vody, ktorých zabezpečenie je jednoznačne v prospech obyvateľstva. Máme za to, že samotná skutočnosť, že na Častiach pôvodných pozemkov, a teda aj na Predmete vyvlastnenia, sa nachádza Ochranné pásmo I. stupňa, je podľa názoru Vyvlastniteľa hodnoverným preukázaním verejného záujmu.

Vo vyvlastňovacích konaniach stoja navyše proti sebe verejný záujem a záujem dotknutého vlastníka. **V tomto konkrétnom prípade však nie je možné ani identifikovať o aký záujem Vyvlastňovaných by malo ísť, ktorý by legitimizoval potrebu zachovania ich vlastníckeho práva k Predmetu vyvlastnenia, keďže už v súčasnosti ho nemôžu nijakým spôsobom využívať.**

Je nespochybniteľné, že všeobecný záujem na zabezpečení ochrany výdatnosti, kvality a zdravotnej bezchybnosti vodných zdrojov pre účely ich dlhodobého využívania na zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou prináša taký prospech rozhodujúcej časti spoločnosti, ktorý je v zjavnom nepomere s individuálnymi záujmami vlastníkov pozemkov.

Zároveň, voda ako nerastné bohatstvo je chránená Ústavou Slovenskej republiky. Strategický význam vody pre bezpečnosť štátu zdôrazňuje aj Vodný zákon, podľa ktorého jej nedostatok môže spôsobiť ohrozenie života a zdravia obyvateľstva, alebo ohroziť plnenie základných funkcií štátu.

Aj táto skutočnosť tak podľa názoru Vyvlastniteľa podporuje to, že verejný záujem na vyvlastnení Predmetu vyvlastnenia je daný.

V zmysle § 2 ods. 1 písm. b) Zákona o vyvlastňovaní, verejný záujem možno skúmať vo vzťahu k zákonom vymedzenému účelu, tzn. že najskôr musí existovať účel vyvlastnenia a až vo vzťahu k nemu sa skúma, či účel vyvlastnenia je vo verejnom záujme vzhľadom na okolnosti, najmä či verejný záujem prevažuje na oprávnenými záujmami existujúceho vlastníka.

Účely, pre ktoré je možné vo verejnom záujme vyvlastniť pozemok alebo stavbu sú ustanovené osobitnými zákonmi. **V danom prípade je účel vyvlastnenia ustanovený v § 32 ods. 6 Zákona o vodách, podľa ktorého Časti pôvodných pozemkov, a teda aj Predmet vyvlastnenia, v ochrannom pásme I. stupňa možno vo verejnom záujme vyvlastniť. Účelom vyvlastnenia je nadobudnutie Častí pôvodných pozemkov, umiestnených v areáli ochranného pásma I. stupňa Vodárenského zdroja (v rozsahu Predmetu vyvlastnenia), do vlastníctva.**

Okrem už vyššie uvedených skutočností, z ktorých je súvis medzi vlastníctvom Časti pôvodných pozemkov v Ochrannom pásme I. stupňa Vodárenského zdroja a zabezpečením plnenia povinnosti bezpečnosti a kvality pitnej vody nepochybný, uvádzame, že medzi práva a povinnosti vlastníka a prevádzkovateľa Vodárenského zdroja patria v zmysle § 6 a § 7 Vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 29/2005 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o určovaní ochranných pásiem vodárenských zdrojov, o opatreniach na ochranu vôd a o technických úpravách v ochranných pásmach vodárenských zdrojov, aj činnosti, ktoré svojim obsahom súvisia s vlastníctvom Častí pôvodných pozemkov, a teda aj Predmetu vyvlastnenia.

Práva k Predmetu vyvlastnenia sú tiež neoddeliteľnou súčasťou stavebných a iných úprav, ktorých cieľom je zlepšovanie a zefektívňovanie obmedzených hydrologických možností Vodárenského zdroja, ako aj modernizácia technickej vybavenosti vodohospodárskych stavieb.

Účel vyvlastnenia vo vzťahu k vlastníctvu a prevádzkovaniu vodohospodárskych diel je zakotvený aj v § 108 ods.2 písm. k) Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Vzhľadom na pretrvávajúci nežiadúci stav a neúspešnosť dohôd, týkajúcich sa majetkovo-právneho vysporiadania vlastníckych vzťahov k Predmetu vyvlastnenia, sú na mieste

dôvodné obavy o spoluprácu s Vyvlastňovanými ako výlučnými vlastníkmi, resp. podielovými spoluvlastníkmi Predmetu vyvlastnenia pri realizácií investičnej a stavebnej činnosti na Častiach pôvodných pozemkov v Ochrannom pásme I. stupňa Vodárenského zdroja. Z vyššie uvedeného jasne vyplýva, že pre nerušenú prevádzku, ochranu a zveľaďovanie Vodárenského zdroja je pre jeho vlastníka dôležité mať k Častiam pôvodných pozemkov, a teda aj Predmetu vyvlastnenia, vlastnícke právo a nebyť limitovaný udelením súhlasu tretej strany – vlastníkov, resp. spoluvlastníkov Častí pôvodných pozemkov, nakoľko ich reálne užívanie Častí pôvodných pozemkov, a teda aj Predmetu vyvlastnenia bolo obmedzené už rozhodnutím o určení ochranného pásma I. stupňa Vodárenského zdroja, ktoré je zároveň pásmom hygienickej ochrany, pričom jeho určenie a zachovanie je vo verejnom záujme.

Z vyššie uvedeného nepochybne vyplýva, že spoločnosť BVS, a.s. sleduje svojim konaním verejnoprospešný účel vo forme zásobovania obyvateľov pitnou vodou, ochranu, zachovanie a rozvoj Vodárenského zdroja.

Spoločnosť BVS, a.s. považuje súčasný právny stav za nežiadúci. Spoločnosť BVS, a.s. má prioritný záujem na trvalom majetkovo-právnom vysporiadaní Častí pôvodných pozemkov (má záujem Časti pôvodných pozemkov vlastniť v celosti), a nemá záujem o inú formu vysporiadania, ktorá by bola v danom prípade nedostatočná a nepredstavovala by trvalé riešenie.

V nadväznosti na vyššie uvedené, spoločnosť BVS, a.s. má za to, tento **nežiadúci stav bude vyvlastnením Častí pôvodných pozemkov v prospech Vyvlastniteľa trvalo vyriešený.**

Vzhľadom na skutočnosť, že v danom prípade sú Predmetom vyvlastnenia iba spoluvlastnícke podiely Vyvlastňovaných na Častiach pôvodných pozemkov (a nie celé Časti pôvodných pozemkov v spoluvlastníckom podiele 1/1), tento stav bude dosiahnutý až po úplnom majetkovo-právnym vysporiadaní Vodárenského zdroja. Vyvlastniteľ uvádza, že majetkovo-právne vysporiadanie zvyšných Častí pôvodných pozemkov, ktoré nie sú Predmetom vyvlastnenia podľa tohto Návrhu, je realizované paralelne. Z dôvodu väčšieho počtu pozemkov a konkrétnych vlastníkov, resp. spoluvlastníkov a s tým súvisiacu rozsiahlu komunikáciu, v záujme zachovania prehľadnosti celého procesu, majetkovo-právne vysporiadanie celého Vodárenského zdroja bude realizované vo viacerých fázach.

Ad c) primeraná náhrada

V prípade vyvlastnenia Predmetu vyvlastnenia je nevyhnutné Vyvlastňovaným poskytnúť primeranú náhradu za odňatie ich vlastníckeho práva k Predmetu vyvlastnenia. Podmienky primeranej náhrady sú ďalej špecifikované v § 4 Zákona o vyvlastňovaní.

Primeraná náhrada sa poskytuje v peniazoch, pričom však v § 4 ods. 2 Zákona o vyvlastňovaní je ako alternatíva upravená aj možnosť poskytnutia náhradnej nehnuteľnosti, ak s tým vyvlastňovaný súhlasí. V kontexte daného prípadu má Vyvlastniteľ však za to, že takýto spôsob nie je na mieste, a Vyvlastniteľ by za vyvlastnenie Predmetu vyvlastnenia mal uhradiť adekvátnu sumu v peniazoch.

V zmysle § 4 ods. 3 Zákona o vyvlastňovaní je podkladom na určenie náhrady všeobecná hodnota Častí pôvodných pozemkov, a teda aj Predmetu vyvlastnenia, ktorá sa určí na základe znaleckého posudku, ktorý nesmie byť starší ako dva roky. Súčasťou náhrady za vyvlastnenie je v zmysle § 4 ods. 6 Zákona o vyvlastňovaní aj náhrada účelne vynaložených nákladov, ktoré Vyvlastňovaným vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti s vyvlastňovacím konaním a vyvlastnením. Najčastejšie pôjde o náklady na sťahovanie, zmenu trvalého pobytu a podobne, čo v tomto prípade podľa názoru Vyvlastniteľa odpadá.

Na základe vyššie uvedeného Vyvlastniteľ navrhuje náhrady uvedené v časti D tohto Návrhu, ktoré predstavujú všeobecnú hodnotu jednotlivých spoluvlastníckych podielov Vyvlastňovaných na Častiach pôvodných pozemkov stanovenú Znaleckým posudkom č. 106/2024 (v Prílohe tohto Návrhu ako Dôkaz č. 3).

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
oddiel: Sa, vložka č.: 3080/B
IČO: 35850370, DIČ: 2020263432, IČ DPH: SK2020263432

Ad d) cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom

Pred iniciovaním samotného vyvlastňovacieho konania je povinnosť pokúsiť sa nadobudnúť vlastnícke právo k Predmetu vyvlastnenia dohodou, pričom až bezvýslednosť takejto dohody zakladá možnosť iniciovať vyvlastňovacie konanie.

Podľa § 3 Zákona o vyvlastňovaní sa bezvýslednosť pokusu o dohodu preukazuje buď písomným odmietnutím návrhu na uzavretie dohody alebo dôkazom o zaslaní a o doručení takéhoto návrhu, keď zároveň bol Vyvlastňovaný nečinný po dobu 90 dní od doručenia takéhoto návrhu. Písomný návrh na uzavretie dohody v zmysle § 3 ods. 3 Zákona o vyvlastňovaní musí obsahovať: *a) upozornenie o tom, že ak vyvlastňovaný neodpovie na návrh na uzavretie dohody v lehote 90 dní odo dňa jeho doručenia, považuje sa návrh na uzavretie dohody za odmietnutý, b) upozornenie o tom, že ak nedôjde k uzavretiu dohody, vlastnícke právo, ktoré je predmetom návrhu na uzavretie dohody, môže byť predmetom vyvlastnenia vo vyvlastňovacom konaní, c) odôvodnenie verejného záujmu na uskutočnenie účelu vyvlastnenia a rozsah vyvlastnenia s odôvodnením, a d) oznámenie miesta, času a spôsobu nahliadnutia do znaleckého posudku, ktorý bol podkladom na určenie náhrady.*

V tejto súvislosti Vyvlastniteľ uvádza, že v primárnej snahe o majetkovo-právne vysporiadanie Predmetu vyvlastnenia, boli jednotlivým Vyvlastňovaným adresované listy, predmetom ktorých bol návrh na uzavretie dohody – pokus o nadobudnutie vlastníckeho práva k príslušnému spoluvlastníckemu podielu na konkrétnej Časti pôvodného pozemku. Všetky návrhy na uzavretie dohody adresované Vyvlastňovaným boli koncipované v súlade s ustanoveniami Zákona o vyvlastňovaní a obsahovali všetky vyššie uvedené povinné upozornenia, ako aj vyjadrenie záujmu Vyvlastniteľa o odkúpenie jednotlivých spoluvlastníckych podielov Vyvlastňovaných na konkrétnej Časti pôvodného pozemku do svojho vlastníctva, resp. spoluvlastníctva za sumu vo výške všeobecnej hodnoty konkrétnej Časti pôvodného pozemku, a teda aj Predmetu vyvlastnenia, stanovenú Znaleckým posudkom č. 106/2024. Súčasťou žiadostí bolo aj upozornenie, o tom, že ak Vyvlastňovaní na návrh na uzavretie dohody v lehote 90 dní odo dňa jeho doručenia nebudú reagovať, považuje sa návrh na uzavretie dohody za odmietnutý, resp. upozornenie o tom, že ak nedôjde v uvedenej lehote k uzavretiu dohody, vlastnícke právo, ktoré je predmetom návrhu na uzavretie dohody, môže byť predmetom vyvlastnenia vo vyvlastňovacom konaní.

Dôkaz č. 9 – List č. 278/4030200/2024/FF zo dňa 19.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 1)
Dôkaz č. 10 – List č. 272/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 2)
Dokaz č. 11 – List č. 264/4030200/2024/FF zo dňa 19.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 3)
Dôkaz č. 12 – List č. 275/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 4)
Dôkaz č. 13 – List č. 273/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 5).
Dôkaz č. 14 – List č. 268/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 6)
Dôkaz č. 15 – List č. 274/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 7)
Dokaz č. 16 – List č. 277/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 8)
Dôkaz č. 17 – List č. 269/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 9)
Dôkaz č. 18 – List č. 270/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 31.12.2024 (Vyvlastňovaný 10)
Dôkaz č. 19 – List č. 266/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 30.12.2024 (Vyvlastňovaný 11)

Vyvlastniteľ konštatuje, že Vyvlastňovaní sa k návrhu na uzavretie dohody v Zákonom o vyvlastňovaní stanovenej 90-dňovej lehote nevyjadrili, resp. v ani jednom prípade neboli zo strany Vyvlastňovaných uskutočnené kroky smerujúce k uzatvoreniu kúpnej zmluvy.

S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a s prihliadnutím na § 3 ods. 3 Zákona o vyvlastňovaní, Vyvlastniteľ má za to, že návrhy na uzavretie dohody boli vo všetkých prípadoch odmietnuté, pokusy o dosiahnutie dohody boli neúspešné a že táto podmienka je splnená.

Ad. § 2 ods. 2 Zákona o vyvlastňovaní

V zmysle § 2 ods. 2: *„Vyvlastnenie musí byť v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, ten sa preukazuje územným rozhodnutím, územným súhlasom alebo záväzným stanoviskom obce vo vyvlastňovacom konaní."*

Vyvlastniteľ má za to, že táto podmienka je splnená predložením Záväzného stanoviska obce Rohožník zo dňa 17.03.2025, v zmysle ktorého obec potvrdzuje, že na Častiach pôvodných pozemkov, a teda aj na Predmete vyvlastnenia je umiestnený Vodárenský zdroj, pričom na Častiach pôvodných pozemkov, a teda aj na Predmete vyvlastnenia bolo určené Ochranné pásmo I. stupňa Vodárenského zdroja.

Dôkaz č. 20 – Záväzné stanovisko obce zo dňa 17.03.2025

F. ÚDAJ O PREDPOKLADANEJ LEHOTE ZAČATIA VÝKONU PRÁV A POVINNOSTÍ

Ako už iste vyplýva z vyššie uvedeného textu, Predmet vyvlastnenia je umiestnený v Ochrannom pásme I. stupňa Vodárenského zdroja, ktoré bolo určené na základe Rozhodnutia č. PLVH-4/484/1980-8 zo dňa 17.11.1980.

G. NÁVRH NA ROZHODNUTIE

Na základe vyššie uvedených informácií a dôkazov, najmä s ohľadom na to, že Vyvlastňovaní nie sú ochotní pristúpiť na dohodu o prevode vlastníckeho práva k Predmetu vyvlastnenia za sumu všeobecnej hodnoty Predmetu vyvlastnenia stanovenú Znaleckým posudkom č. 106/2024, máme za to, že usporiadanie vlastníckych vzťahov nie je možné dosiahnuť inak ako vyvlastnením Predmetu vyvlastnenia.

Vyvlastniteľ tak s poukazom na všetky vyššie uvádzané skutočnosti žiada, aby vyvlastňovací orgán v súlade s § 13 Zákona o vyvlastňovaní rozhodol o vyvlastnení Predmetu vyvlastnenia v prospech Vyvlastniteľa.

S pozdravom

Ing. Ladislav Kizak
predseda predstavenstva

árian Havel
edstavenstva

Prílohy:

Dôkaz č. 1 – Listy vlastníctva č. 602,1793, 1891, 1147
Dôkaz č. 2 – Geometrický plán č. 501/2024
Dôkaz č. 3 – Znalecký posudok č. 106/2024
Dôkaz č. 4 – Znalecký úkon č. 06-2025

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
oddiel: Sa, vložka č.: 3080/B
IČO: 35850370, DIČ: 2020263432, IČ DPH: SK2020263432

Dôkaz č. 5 - Čestné vyhlásenie o vlastníctve stavby zo dňa 24.03.2025
Dôkaz č. 6 – Situácia
Dôkaz č. 7 – Fotodokumentácia
Dôkaz č. 8 – Rozhodnutie č. PLVH-4/484/1980-8 zo dňa 17.11.1980
Dôkaz č. 9 – List č. 278/4030200/2024/FF zo dňa 19.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 1)
Dôkaz č. 10 – List č. 272/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 2)
Dokaz č. 11 – List č. 264/4030200/2024/FF zo dňa 19.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 3)
Dôkaz č. 12 – List č. 275/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 4)
Dôkaz č. 13 – List č. 273/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 5).
Dôkaz č. 14 – List č. 268/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 6)
Dôkaz č. 15 – List č. 274/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 7)
Dokaz č. 16 – List č. 277/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 8)
Dôkaz č. 17 – List č. 269/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 27.12.2024 (Vyvlastňovaný 9)
Dôkaz č. 18 – List č. 270/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 31.12.2024 (Vyvlastňovaný 10)
Dôkaz č. 19 – List č. 266/4030200/2024/FF zo dňa 18.12.2024, doručený 30.12.2024 (Vyvlastňovaný 11)
Dôkaz č. 20 – Záväzné stanovisko obce zo dňa 17.03.2025
Dôkaz č. 21 – Potvrdenie o úhrade správneho poplatku vo výške 100,- Eur