



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

MESTO PEZINOK	
Dátum: 09. 04. 2025	
Císlo zápisu: 1734	Císlo spisu:
Prílohy:	Vybavuje: H.P.

Mesto Pezinok
Radničné nám. 7
902 01 Pezinok

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	V Bratislave
	09230/2025-	Jana Fickuliaková	7. 4. 2025
	22.1.2./KVJ	jana.fickuliakova@stavebnyurad.gov.sk	
	ev. č. 19242/2025		

Vec: Žiadosť o zverejnenie návrhu na vyvlastnenie

Dňa 31. 3. 2025 bolo Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava doručené podanie Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, IČO: 35 850 370 označené ako „Návrh na vyvlastnenie nehnuteľností“.

Podľa ustanovenia § 10 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 (ďalej len „zákon č. 282/2015 Z. z.“) *vyvlastňovací orgán je povinný informovať verejnosť na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle o začatí vyvlastňovacieho konania do 15 dní odo dňa doručenia návrhu a o skončení vyvlastňovacieho konania do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení.*

Podľa ustanovenia § 10 ods. 3 zákona č. 282/2015 Z. z. *informácie podľa odseku 2 zverejní na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle obec, ak ho má zriadené, v ktorej katastrálnom území sa vyvlastňovaný pozemok alebo vyvlastňovaná osoba nachádza.*

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava Vás v súlade s ustanovením § 10 ods. 3 zákona č. 282/2015 Z. z. **žiada o zverejnenie návrhu na vyvlastnenie na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Pezinok (návrh na vyvlastnenie musí byť na úradnej tabuli a webovom sídle zverejnený do právoplatného skončenia veci, o čom bude mesto informované).**

Vyvesené dňa: 10. 4. 2025

Pečiatka a podpis:



Mgr. Viliam Pohančeník
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava

Prílohy:

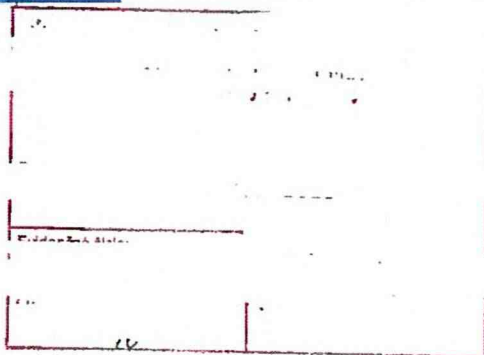
Fotokópia návrhu na vyvlastnenie č. 30/4030200/2025/SR



BRATISLAVSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, a.s.
Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
zapsaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
oddiel: Sa, vložka č.: 3080/B
IČO: 35850370, DIČ: 2020263432, IČ DPH: SK2020263432

PODANÉ OSOBNÉ
10.3.2025
10.3.2025
10.3.2025

FO-5-2-10



Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava

Tomášikova 14366/64A
731 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Miesto a dátum odoslania

30/4030200/2025/SR

Mgr. Regešová/0948253801

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. VYVLASTŇOVANÝ

(ďalej ako „Vyvlastňovaný“ alebo „LESY SR“)

C. OZNAČENIE VYVLASTŇOVANÝCH POZEMKOV A PREDMETU VYVLASTNENIA

Pozemky – parcely registra E, nachádzajúce sa v katastrálnom území Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, a to:

- **parc. č. 1866/2**, druh pozemku: Orná pôda, vo výmere 1.936.244 m², zapísaná na liste vlastníctva č. 10771 vo výlučnom vlastníctve Vyvlastňovaného, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len „Pôvodný pozemok 1“) a
- **parc. č. 6655**, druh pozemku: Lesný pozemok, vo výmere 10.722 m², zapísaná na liste vlastníctva č. 601 vo výlučnom vlastníctve Vyvlastňovaného, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len „Pôvodný pozemok 2“) a spolu s Pôvodný pozemkom 1 ďalej ako „Pôvodné pozemky“).

Dôkaz č. 1 – List vlastníctva č. 10771

Dôkaz č. 2 – List vlastníctva č. 601

Geometrickým plánom č. 506/2024 zo dňa 20.11.2024, vyhotoveným spoločnosťou Geodetická kancelária GEA, s.r.o., Janka kráľa 33, 949 01 Nitra, IČO: 47 029 102, vyhotoviteľom Martinom Šiškom, úradne overeným Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, Ing. Helena Vargová dňa 16. 12. 2024 pod číslom G1-948/2024 (ďalej ako „Geometrický plán č. 506/2024“) boli od

Call centrum: 0850 123 122, pracovné dni: 8⁰⁰–18⁰⁰ Poruchový dispečing: 0800 121 333, nonstop

E-mail: sluzby@bvsas.sk, Web: www.bvsas.sk

Bankové spojenie:

VÚB, a.s., IBAN: SK68 0200 0000 3500 0100 4062, BIC: SUBASKBX

SLSP, a.s., IBAN: SK20 0900 0000 0050 1740 3407, BIC: GIBASKBX



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

Pôvodných pozemkov oddelené časti, ktoré tvoria predmet vyvlastnenia podľa tohto Návrhu, nasledovne:

- Časť Pôvodného pozemku 1, ako diel 3 – parcela registra „C“ KN parc. č. 6661 vo výmere 74 m² (ďalej len „Prvá časť pôvodného pozemku 1“),
- Časť Pôvodného pozemku 1, ako diel 7 – parcela registra „C“ KN parc. č. 6662 vo výmere 4.997 m² (ďalej len „Druhá časť pôvodného pozemku 1“),
- Časť Pôvodného pozemku 2, ako diel 8 – parcela registra „C“ KN parc. č. 6655 vo výmere 37 m² (ďalej len „Časť pôvodného pozemku 2“ a spolu s Prvou časťou pôvodného pozemku 1 a Druhou časťou pôvodného pozemku 1 ďalej ako „Časti pôvodných pozemkov“ alebo „Predmet vyvlastnenia“).

Dôkaz č. 3 – Geometrický plán č. 506/2024

D. SUMA NÁHRADY ZA VYVLASTNENIE

Suma predpokladanej náhrady za vyvlastnenie Častí pôvodných pozemkov určená ako všeobecná hodnota Predmetu vyvlastnenia ku dňu 16. 12. 2024 bola stanovená Znaleckým posudkom č. 105/2024 vyhotoveným znalcom Ing. arch. Alicou Tichou, dňa 16. 12. 2024 (ďalej len „Znalecký posudok č. 105/2024“) na sumu vo výške **18.439,88 Eur** (slovom: osemnásťtisícštyristotridsaťdeväť eur a osemdesiatosem eurocentov), resp. **3,61 Eur/m²**, pričom:

p.č.	Pôvodný pozemok - parcela E KN	Novovytvorená parcela C KN	Výmera Časti pôvodných pozemkov v m ²	podiel	Jednotková cena Eur/m ²	V zmysle Znaleckého posudku č.	Náhrada v eurách
1	1866/2	6661	74	1/1	3,61	105/2024	267,14
2	1866/2	6662	4.997	1/1	3,61	105/2024	18.039,17
3	6665	6662	37	1/1	3,61	105/2024	133,57

Dôkaz č. 4 – Znalecký posudok č. 105/2024

E. ODÔVODNENIE NÁVRHU NA VYVLASTNENIE A SPLNENIE PODMIENOK VYVLASTNENIA

Vyvlastniteľ, spoločnosť BVS, a.s., je výlučným vlastníkom vodárenského zdroja Kňazove diery nachádzajúceho sa v katastrálnom území Pezinok, obci Pezinok, okrese Pezinok, ktorý je tvorený tromi prameňmi, oplotením a zbernou studňou so súpisným číslom 2782 zapísanou na LV č. 846 (ďalej len „Vodárenský zdroj“ alebo „Vodná stavba“). Vodárenský zdroj je umiestnený na Častiach pôvodných pozemkov Vyvlastňovaného.

Dôkaz č. 5 – Výpis z Listu vlastníctva č. 846

Dôkaz č. 6 – Situácia

Na základe Rozhodnutia č. Vod/212-R-3/1985 zo dňa 06. 12. 1986, vydaným Okresným národným výborom Bratislava – Vidiek v Bratislave – Odbor poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva, bolo na Častiach pôvodných pozemkov Vyvlastňovaného 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. 7 – Rozhodnutie č. Vod/212-R-3/1985 zo dňa 06. 12. 1986

Call centrum: 0850 123 122, pracovné dni: 8⁰⁰-18⁰⁰ Poruchový dispečing: 0800 121 333, nonstop

E-mail: sluzby@bvsas.sk, Web: www.bvsas.sk

Bankové spojenie:

VÚB, a.s., IBAN: SK68 0200 0000 3500 0100 4062, BIC: SUBASKBX

SLSP, a.s., IBAN: SK20 0900 0000 0050 1740 3407, BIC: GIBASKBX



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

Z uvedeného vyplýva, že potreba usporiadania vlastníckych práv k Častiam pôvodných pozemkov je opodstatnená najmä z dôvodu zabezpečenia ochrany Vodárenského zdroja nachádzajúceho sa na Častiach pôvodných pozemkov Vyvlastňovaného, 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 skutočnosti, 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 Vyvlastňovaného, 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 takýchto pozemkov, a teda akýkoľvek iný menej invazívny zásah do vlastníckeho práva by bol nedostatočný pre úplné dosiahnutie požadovaného účelu.

Call centrum: 0850 123 122, pracovné dni: 8⁰⁰–18⁰⁰ Poruchový dispečing: 0800 121 333, nonstop

E-mail: sluzby@bvsas.sk, Web: www.bvsas.sk

Bankové spojenie:

VÚB, a.s., IBAN: SK68 0200 0000 3500 0100 4062, BIC: SUBASKBX

SLSP, a.s., IBAN: SK20 0900 0000 0050 1740 3407, BIC: GIBASKBX



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

Nemožno totiž vylúčiť, že by prípadne Vyvlastňovaný, 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 k 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 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 Častí pôvodných pozemkov, nakoľko je dôvodný predpoklad, že akýkoľvek aktuálny vlastník bude mať záujem do budúcnosti 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.

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

Splnenie nevyhnutnej miery má okrem vyššie uvedeného aj aspekt kvantitatívny, teda že ak účel vyvlastnenia je možné splniť prechodom iba časti nehnuteľností, 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. 506/2024 a teda podmienka splnenia nevyhnutnej miery je z tohto hľadiska podľa názoru Vyvlastniteľa splnená.

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. Využitelnosť zostávajúcej časti pozemku alebo zostávajúcej časti stavby posúdi vyvlastňovací orgán na základe znaleckého posudku.“

V situácii, o akú ide v prípade vyvlastnenia Predmetu vyvlastnenia, má Vyvlastniteľ za to, že o takýto prípad nejde, nakoľko zvyšné časti Pôvodných pozemkov, ktoré nie sú Predmetom vyvlastnenia podľa tohto Návrhu, ostanú vo vlastníctve Vyvlastňovaného, nie sú v Ochrannom pásme I. stupňa, a nie sú súčasťou oploteného areálu Vodárenského zdroja (súčasťou sú iba Časti pôvodných pozemkov v zmysle Geometrického plánu č. 506/2024). Nakoľko, Vyvlastňovaný nemôže 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, ktoré nie sú Predmetom vyvlastnenia podľa tohto Návrhu.

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 nálezů Ústavného súdu sp. zn. PL. ÚS 19/09 z 26.01.2011:

Call centrum: 0850 123 122, pracovné dni: 8⁰⁰–18⁰⁰ **Poruchový dispečing:** 0800 121 333, nonstop

E-mail: sluzby@bvsas.sk, **Web:** www.bvsas.sk

Bankové spojenie:

VÚB, a.s., **IBAN:** SK68 0200 0000 3500 0100 4062, **BIC:** SUBASKBX

SLSP, a.s., **IBAN:** SK20 0900 0000 0050 1740 3407, **BIC:** GIBASKBX



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

„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.“

Všeobecne prospešným záujmom na vyvlastnení 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 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 Vyvlastňovaného by malo ísť, ktorý by legitimizoval potrebu zachovania jeho vlastníckeho práva k Predmetu vyvlastnenia, keďže už v súčasnosti ho nemôže 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 Časti pôvodných pozemkov 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 pozemky 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, do vlastníctva.

Okrem už vyššie uvedených skutočností, z ktorých je súvis medzi vlastníctvom Predmetu vyvlastnenia 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 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.

Call centrum: 0850 123 122, pracovné dni: 8⁰⁰–18⁰⁰ **Poruchový dispečing:** 0800 121 333, nonstop

E-mail: sluzby@bvsas.sk, **Web:** www.bvsas.sk

Bankové spojenie:

VÚB, a.s., **IBAN:** SK68 0200 0000 3500 0100 4062, BIC: SUBASKBX

SLSP, a.s., **IBAN:** SK20 0900 0000 0050 1740 3407, BIC: GIBASKBX



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

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 Vyvlastňovaným ako vlastníkom Častí pôvodných pozemkov pri realizácii investičnej a stavebnej činnosti na Predmete vyvlastnenia 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 vlastnícke právo a nebyť limitovaný udelením súhlasu tretej strany – vlastníka Častí pôvodných pozemkov, nakoľko jeho reálne užívanie Častí pôvodných pozemkov 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 Predmetu vyvlastnenia (má záujem Častí pôvodných pozemkov vlastníť), 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.**

Ad c) primeraná náhrada

V prípade vyvlastnenia Častí pôvodných pozemkov je nevyhnutné Vyvlastňovanému poskytnúť primeranú náhradu za odňatie jeho 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 vyvlastnené Časti pôvodných pozemkov mal uhradiť adekvátnu sumu v peniazoch.

V zmysle § 4 ods. 3 Zákona o vyvlastňovaní je podkladom na určenie náhrady všeobecná hodnota 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 Vyvlastňovanému 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 náhradu uvedenú v časti D tohto Návrhu, t.j. náhradu v sume 18.439,88 Eur (slovom: osemnásťtisícštyristotridsaťdeväť eur a osemdesiatosem eurocentov), ktorá predstavuje všeobecnú hodnotu Častí pôvodných pozemkov ku dňu 16. 12. 2024 stanovenú Znaleckým posudkom č. 105/2024 (v Prílohe tohto Návrhu ako Dôkaz č. 4).

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.

Call centrum: 0850 123 122, pracovné dni: 8⁰⁰–18⁰⁰ Poruchový dispečing: 0800 121 333, nonstop

E-mail: sluzby@bvsas.sk, Web: www.bvsas.sk

Bankové spojenie:

VÚB, a.s., IBAN: SK68 0200 0000 3500 0100 4062, BIC: SUBASKBX

SLSP, a.s., IBAN: SK20 0900 0000 0050 1740 3407, BIC: GIBASKBX



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

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 Vyvlastiteľ uvádza, že v primárnej snahe o majetkovo-právne vysporiadanie Častí pôvodných pozemkov, bol :

Vyvlastňovanému adresovaný list č. 260/4030200/2024/SR zo dňa 19. 12. 2024 (Vyvlastňovanému doručený dňa 23. 12. 2024), predmetom ktorého bola žiadosť o odkúpenie Častí pôvodných pozemkov pod Vodárenským zdrojom.

Dôkaz č. 8 – List č. 260/4030200/2024/SR zo dňa 19. 12. 2024

Predmetom vyššie uvedeného listu (Dôkaz č. 8) bol návrh na uzavretie dohody, resp. žiadosť o odkúpenie Častí pôvodných pozemkov koncipovaná v súlade s ustanoveniami Zákona o vyvlastňovaní, ktorá obsahovala všetky vyššie uvedené povinné upozornenia, ako aj vyjadrenie záujmu Vyvlastníteľa o odkúpenie Častí pôvodných pozemkov do svojho výlučného vlastníctva za sumu vo výške všeobecnej hodnoty Častí pôvodných pozemkov stanovenej Znaleckým posudkom č. 105/2024. Súčasťou žiadosti bolo aj 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, 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.

Vyvlastiteľ konštatuje, že Vyvlastňovaný sa k návrhu na uzavretie dohody v Zákone o vyvlastňovaní stanovenej 90-dňovej lehote nevyjadril.

S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a s prihliadnutím na § 3 ods. 3 Zákona o vyvlastňovaní, Vyvlastiteľ má za to, že návrh na uzavretie dohody bol odmietnutý, pokus o dosiahnutie dohody bol neúspešný 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.“

Vyvlastiteľ má za to, že táto podmienka je splnená predložením fotokópie Záväzného stanoviska mesta Pezinok zo dňa 21. 02. 2025 v zmysle, ktorého je vyvlastnenie Predmetu vyvlastnenia pod Vodárenským zdrojom v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania mesta Pezinok.

Dôkaz č. 9 – osvedčená fotokópia záväzného stanoviska mesta Pezinok zo dňa 21. 02. 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, ktoré bolo určené na základe Rozhodnutia č. Vod/212-R-3/1985 zo dňa 06. 12. 1986.

Call centrum: 0850 123 122, pracovné dni: 8⁰⁰–18⁰⁰ Poruchový dispečing: 0800 121 333, nonstop

E-mail: sluzby@bvsas.sk, Web: www.bvsas.sk

Bankové spojenie:

VÚB, a.s., IBAN: SK68 0200 0000 3500 0100 4062, BIC: SUBASKBX

SLSP, a.s., IBAN: SK20 0900 0000 0050 1740 3407, BIC: GIBASKBX



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

G. NÁVRH NA ROZHODNUTIE

Na základe vyššie uvedených informácií a dôkazov, najmä s ohľadom na to, že Vyvlastňovaný nie je ochotný pristúpiť na dohodu o prevode vlastníckeho práva k Častiam pôvodných pozemkov za sumu všeobecnej hodnoty Predmetu vyvlastnenia stanovenú Znaleckým posudkom č. 105/2024, máme za to, že usporiadanie vlastníckych vzťahov nie je možné dosiahnuť inak ako vyvlastnením Predmetu vyvlastnenia.

Vyvlastníteľ tak s poukazom na všetky vyššie uvádzané skutočnosti žiada, aby vyvlastňovací orgán v súlade s § 13 Zákona o vyvlastňovaní rozhodol o vyvlastnení Častí pôvodných pozemkov Vyvlastňovaného.

S pozdravom

Ing. Ladislav Kizak
predseda predstavenstva

Ing. Milan Havel
predstavenstva

Prílohy:

- Dôkaz č. 1 – List vlastníctva č. 10771
- Dôkaz č. 2 – List vlastníctva č. 601
- Dôkaz č. 3 – Geometrický plán č. 506/2024
- Dôkaz č. 4 – Znalecký posudok č. 105/2024
- Dôkaz č. 5 – Výpis z Listu vlastníctva č. 846
- Dôkaz č. 6 – Situácia
- Dôkaz č. 7 – Rozhodnutie č. Vod/212-R-3/1985 zo dňa 06. 12. 1986
- Dôkaz č. 8 – List č. 260/4030200/2024/SR zo dňa 19. 12. 2024
- Dôkaz č. 9 – Osvedčená fotokópia záväzného stanoviska mesta Pezinok zo dňa 21. 02. 2025
- Dôkaz č. 10 – Potvrdenie o úhrade správneho poplatku vo výške 100,- Eur

Call centrum: 0850 123 122, pracovné dni: 8⁰⁰–18⁰⁰ Poruchový dispečing: 0800 121 333, nonstop

E-mail: sluzby@bvsas.sk, Web: www.bvsas.sk

Bankové spojenie:

VÚB, a.s., IBAN: SK68 0200 0000 3500 0100 4062, BIC: SUBASKBX

SLSP, a.s., IBAN: SK20 0900 0000 0050 1740 3407, BIC: GIBASKBX