

Mestský úrad v Trenčíne

Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne

V Trenčíne dňa 18.06.2025

Návrh

na prípravu podkladov pre realizovanie zámeny pozemkov medzi Mestom Trenčín
a Ing. Rudolfom Dobiášom

Predkladá:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Návrh na uznesenie:

na osobitnej prílohe

Spracovala:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Vypracované dňa 02.06.2025

Dôvodová správa:

Dňa 3.11.2023 bola Mestu Trenčín doručená žiadosť Ing. Rudolfa Dobiáša o zámenu pozemkov nasledovne:

- **pozemky v k.ú. Trenčín vo vlastníctve Ing. Rudolfa Dobiáša nachádzajúce sa v lokalite ulice gen. Goliana na Sihoti zapísané na LV č. 9964**
 - C-KN parc. č. 1627/325 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1975 m²
 - C-KN parc. č. 1627/367 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m²
- za
- **pozemky v k.ú. Zlatovce vo vlastníctve Mesta Trenčín nachádzajúce sa v lokalite ulice Ľ. Stárka zapísané na LV č. 1**
 - C-KN parc. č. 20/2 ostatná plocha o výmere 2842 m²
 - C-KN parc. č. 20/350 ostatná plocha o výmere 585 m².

Pozemky vo vlastníctve Ing. Rudolfa Dobiáša sú v zmysle platného územného plánu a vydanéj územnoplánovacej informácie zo dňa 3.8.2023 súčasťou územia definovaného regulatívom UB 04A- Obytné územie – Bytové domy malopodlažné, s maximálnou výškou zástavby 3 NP. Zároveň ide o územie s kódom 0 – jestvujúce stabilizované bloky, v rámci ktorých pri bytových domoch alebo polyfunkčných zónach bývania a občianskeho vybavenia zhodnotenie musí obsahovať dopravnokapacitné posúdenie komunikačnej siete, posúdenie nárokov na statickú dopravu celého mestského bloku, v ktorom sa zámer nachádza, zhodnotenie svetlotechnických pomerov.

Pozemky vo vlastníctve Mesta Trenčín sú v zmysle platného územného plánu a vydanéj územnoplánovacej informácie zo dňa 3.8.2023 súčasťou územia definovaného regulatívom PZ 02 – Polyfunkčná zóna – výrobná-obslužné funkcie, s maximálnou výškou zástavby 2 NP.

Ako dôvod navrhovanej zámeny pozemkov žiadateľ vo svojej žiadosti uvádza nemožnosť realizovať svoj pôvodný investičný zámer – výstavba bytového domu v rozsahu ako pôvodne zamýšľal pri kúpe pozemkov do svojho vlastníctva, a to na základe rokovaní na útvare územného plánovania.

K žiadosti boli zo strany žiadateľa doložené znalecké posudky, ktoré stanovili všeobecnú hodnotu pozemkov nasledovne:

- Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve Ing. Rudolfa Dobiáša bola stanovená zaokrúhlene v celkovej výške 700.000,- €.
- Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve Mesta Trenčín bola stanovená zaokrúhlene v celkovej výške 237.000,- €.

Rozdiel v hodnotách zamieňaných pozemkov žiadateľ navrhuje riešiť buď finančným vyrovnaním v prospech žiadateľa alebo doplnením zámeny nehnuteľností o ďalší pozemok vo vlastníctve Mesta Trenčín, ktorý bude prevedený do vlastníctva žiadateľa. O konkrétnom riešení rozdielu v hodnotách zamieňaných pozemkov žiadateľ navrhuje ešte vzájomne rokovať.

Žiadosť Ing. Rudolfa Dobiáša o zámenu pozemkov bola predložená na rokovanie orgánom Mesta Trenčín:

- Výbor mestskej časti Sever prerokoval žiadosť na svojom zasadnutí dňa 7.11.2024 a svojim stanoviskom neodporučil zámenu pozemkov.
- Výbor mestskej časti Západ prerokoval žiadosť na svojom zasadnutí dňa 27.11.2024 a svojim stanoviskom neodporučil zámenu pozemkov.
- Finančná a majetková komisia prerokovala žiadosť na svojom zasadnutí dňa 20.11.2024 a svojim stanoviskom neodporučila zámenu pozemkov.

O uvedených stanoviskách orgánov mesta bol žiadateľ písomne informovaný listom útvaru majetku mesta zo dňa 16.12.2024.

Dňa 23.1.2025 bola Mestu Trenčín doručená opätovná žiadosť Ing. Rudolfa Dobiáša o zámenu pozemkov v rovnakom znení, ako bola zaslaná pôvodná žiadosť zo dňa 3.11.2023.

Opätovná žiadosť Ing. Rudolfa Dobiáša o zámenu pozemkov bola predložená na rokovanie orgánom Mesta Trenčín:

- Výbor mestskej časti Sever prerokoval žiadosť na svojom zasadnutí dňa 3.4.2025 a svojim stanoviskom neodporučil zámenu pozemkov.
- Výbor mestskej časti Západ prerokoval žiadosť na svojom zasadnutí dňa 28.5.2025 a svojim stanoviskom neodporučil zámenu pozemkov.

Vzhľadom k tomu, že stanoviská Výboru mestskej časti Sever, Výboru mestskej časti Západ a Finančnej a majetkovej komisie boli nesúhlasné a pre ďalšie prerokovanie návrhu na zámenu pozemkov podľa žiadosti Ing. Rudolfa Dobiáša v orgánoch mesta,

resp. na schválenie zámeny pozemkov Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne, je potrebné v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov vydokladovanie všeobecnej hodnoty zamieňaných pozemkov aktuálnym znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania prevodu – zámeny nie je starší ako deväť mesiacov a taktiež podľa žiadosti je potrebné doriešiť rozdiel v hodnotách zamieňaných pozemkov, a to buď doplnením zámeny pozemkov o ďalší pozemok vo vlastníctve mesta alebo dohodnutým finančným vyrovnaním (tieto kroky si však vyžadujú vynaloženie ďalších finančných prostriedkov a uskutočnenie ďalších rokovaní o možnosti finančného vyrovnania), predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Trenčíne materiál, ktorým mestské zastupiteľstvo prejaví vôľu pokračovať v procesoch prípravy podkladov na realizovanie zámeny pozemkov medzi Mestom Trenčín a Ing. Rudolfom Dobiášom tak, aby bol pripravený materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Trenčíne v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

V prípade schválenia tohto materiálu, bude Mestský úrad v Trenčíne pokračovať v rokovaní so žiadateľom o zámene pozemkov, o spôsobe finančného vyrovnania za rozdiel v hodnotách zamieňaných pozemkov a v príprave potrebných podkladov. Následne bude návrh na zámenu pozemkov predložený na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne na svojom zasadnutí konanom dňa 18.06.2025

schvaľuje

pokračovať v procese prípravy podkladov na realizovanie zámeny pozemkov medzi Mestom Trenčín a Ing. Rudolfom Dobiášom tak, aby bol pripravený materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Trenčíne v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

Predmetom návrhu na zámenu pozemkov medzi Mestom Trenčín a Ing. Rudolfom Dobiášom budú:

- **pozemky v k.ú. Trenčín vo vlastníctve Ing. Rudolfa Dobiáša nachádzajúce sa v lokalite ulice gen. Goliana na Sihoti zapísané na LV č. 9964**
 - C-KN parc. č. 1627/325 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1975 m²

- C-KN parc. č. 1627/367 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m²
za

- **pozemky v k.ú. Zlatovce vo vlastníctve Mesta Trenčín nachádzajúce sa v lokalite ulice Ľ. Stárka zapísané na LV č. 1**

- C-KN parc. č. 20/2 ostatná plocha o výmere 2842 m²
- C-KN parc. č. 20/350 ostatná plocha o výmere 585 m².

Pozemky vo vlastníctve Ing. Rudolfa Dobiáša sú v zmysle platného územného plánu a vydanjej územnoplánovacej informácie zo dňa 3.8.2023 súčasťou územia definovaného regulatívom UB 04A- Obytné územie – Bytové domy malopodlažné, s maximálnou výškou zástavby 3 NP. Zároveň ide o územie s kódom 0 – jestvujúce stabilizované bloky, v rámci ktorých pri bytových domoch alebo polyfunkčných zónach bývania a občianskeho vybavenia zhodnotenie musí obsahovať dopravno-kapacitné posúdenie komunikačnej siete, posúdenie nárokov na statickú dopravu celého mestského bloku, v ktorom sa zámer nachádza, zhodnotenie svetlotechnických pomerov.

Pozemky vo vlastníctve Mesta Trenčín sú v zmysle platného územného plánu a vydanjej územnoplánovacej informácie zo dňa 3.8.2023 súčasťou územia definovaného regulatívom PZ 02 – Polyfunkčná zóna – výrobná-obslužné funkcie, s maximálnou výškou zástavby 2 NP.

Rozdiel v hodnotách zamieňaných pozemkov podľa znaleckého posudku bude riešený buď finančným vyrovnaním v prospech Ing. Rudolfa Dobiáša alebo doplnením zámeny nehnuteľností o ďalší pozemok vo vlastníctve Mesta Trenčín, ktorý bude prevedený do vlastníctva Ing. Rudolfa Dobiáša.

Návrh je v súlade s Programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Trenčín na roky 2023-2029 s výhľadom do roku 2050.

Ing. Rudolf Dobiaš, Poľovnícka 840/27, 911 05 Trenčín

MESTO TREŇČÍN	
MESTSKÝ ÚRAD V TREŇČÍNE	
Ev. číslo rozpisu	4832/25
Doba dňa:	23.01.2025
Číslo spisu:	
Prílohy:	Príloha č. 1
Vybavuje:	

Mesto Trenčín
Útvar majetku mesta

Mierové námestie 2
911 64 Trenčín

V Trenčíne, dňa 23.01.2025

VEC : **Žiadosť o zámenu pozemkov**

Žiadateľ: Ing. Rudolf Dobiaš, I
Narodený:
Trvale bytom:
E-mail:
Telefón:

Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 14.09.2012 som už viac ako 12 rokov vlastníkom pozemkov: parcela č. C-KN 1627/325 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1975 m² a parcela č. 1627/367 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m² na sídlisku Sihot' 1. v Trenčíne, k.ú. Trenčín.

Dôvodom kúpy uvedených pozemkov bol investičný zámer – výstavba bytového domu. Rozhodnutiu o kúpe pozemku predchádzalo oboznámenie sa s územnoplánovacou informáciou vydanou Mestom Trenčín k predmetným parcelám, ktorej znenie bolo v súlade so zamýšľaným zámerom.

Krátko po nadobudnutí predmetných pozemkov vyšlo najavo, že ÚPI vydaná Mestom Trenčín dňa 18.07.2012 mala určité významné vady a bola zavádzajúca až do takej miery, že v skutočnosti podľa vtedy nového územného plánu nebol náš investičný zámer vôbec možný.

Po opakovaných mnohonásobných stretnutiach a rokovaníach s predstaviteľmi Mesta Trenčín, opakovaných zmenách v územnom pláne aj v postojoch niektorých predstaviteľov Mesta Trenčín sa miera realizovateľnosti nášho investičného zámeru počas tých zhruba 12 rokov zvyšovala i znižovala, avšak doteraz nedosiahla pôvodný zamýšľaný rozsah, ktorý sme dôvodne očakávali na základe vyššie uvedenej ÚPI.

Keďže kúpa predmetných pozemkov predstavovala nemalú investíciu a táto vzhľadom na nulový posun investičného zámeru bola dlhé roky uviazaná v „mŕtvom“ projekte, boli sme nútení zmieriť sa s výrazne menším rozsahom výstavby (a tým aj návratnosťou investície). Od roku 2021 sme v spolupráci s architektom viedli mnohé rokovania s predstaviteľmi Mesta Trenčín a predkladali niekoľko verzií architektonickej štúdie, výsledkom čoho bol významne redukovaný, avšak mestom akceptovateľný rozsah nášho investičného zámeru a architekt vyhotovil projektovú dokumentáciu pre územné konanie.

Počas všetkých rokovaní s predstaviteľmi Mesta Trenčín, či už s Útvorom územného plánovania, hlavným architektom mesta alebo zástupcom primátora sme nadobudli presvedčenie, že

akákoľvek výstavba v lokalite sídliska Sihot' I., a teda i na predmetných pozemkoch v mojom vlastníctve, nie je z pohľadu mesta žiaduca a celá situácia okolo územného plánu pre túto lokalitu a jeho zmien, znenia vydané (vydaných) ÚPI ako aj fakt, že predmetné parcely sú „v súkromných rukách“, je zhoda nepriaznivých a nevhodných okolností. Taktiež počas rokovaní zaznel návrh, že jedným z riešení (a pre mesto vyhovujúcejším) by bolo upustenie od nášho investičného zámeru a zámena pozemkov v mojom vlastníctve za iné pozemky vo vlastníctve Mesta Trenčín.

Na základe vyššie uvedených faktov, ktoré zároveň uvádzam ako zdôvodnenie mojej žiadosti, Vás ja, hore uvedený žiadateľ, vlastník pozemkov:

parcely č. C-KN 1627/325 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1975 m²
a parcely č. 1627/367 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m²,
nachádzajúce sa na sídlisku Sihot' I. v Trenčíne, k.ú. Trenčín,
zapísané v LV č. 9964,

žiadam

o zámenu uvedených pozemkov v mojom vlastníctve za nasledovné pozemky vo vlastníctve Mesta Trenčín:

parcely č. C-KN 20/2 – ostatná plocha o výmere 2842 m²
a parcelu č. C-KN 11/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 585 m²,
nachádzajúce sa v Trenčíne, k.ú. Zlatovce,
zapísané v LV č. 1.

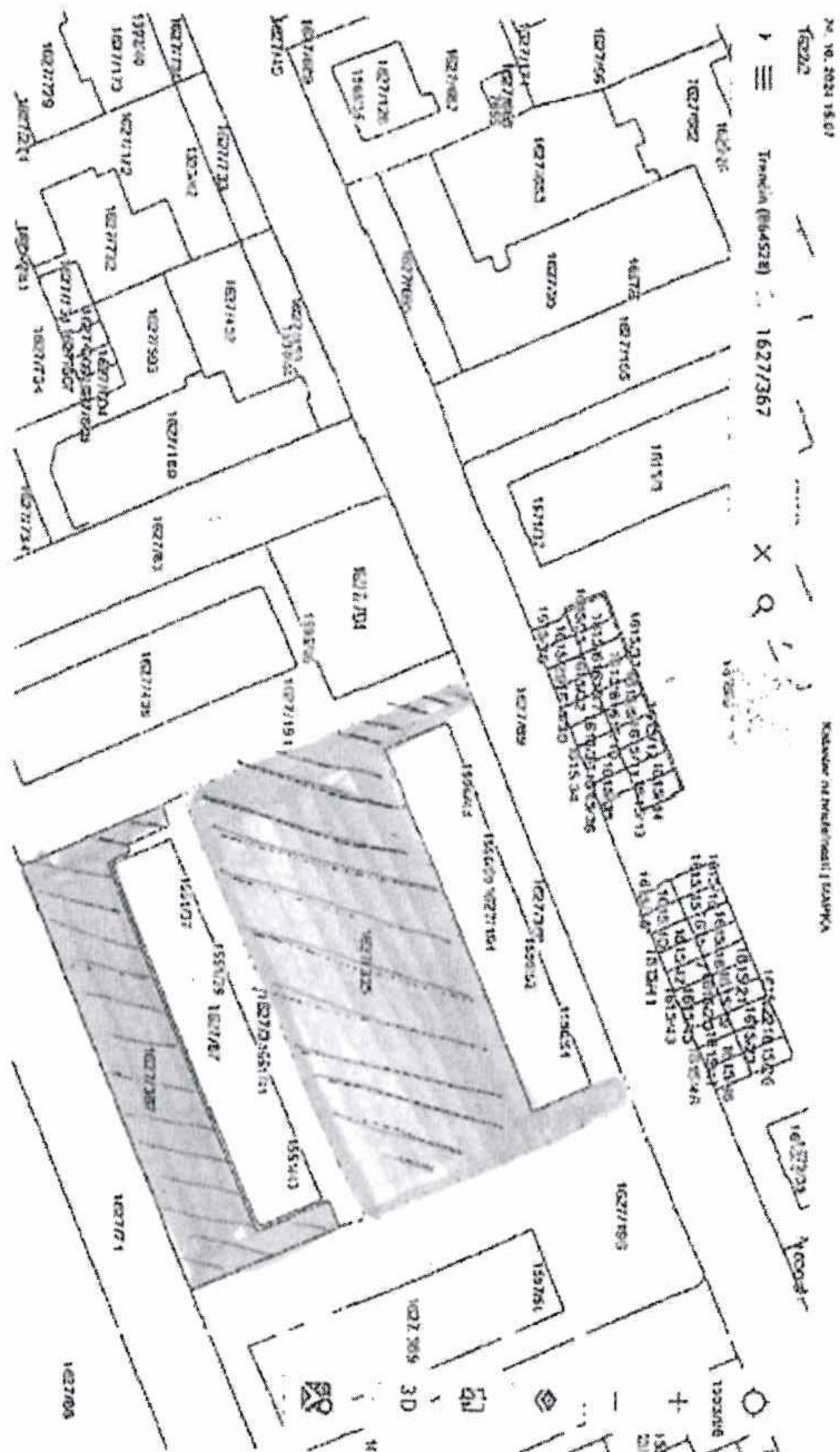
Ku všetkým uvedeným pozemkom disponujem znaleckými posudkami.

Som si vedomý, že s ohľadom na umiestnenie jednotlivých pozemkov je medzi ich cenami stanovenými v znaleckých posudkoch rozdiel. Pri vyrovnaní tohto rozdielu nepreferujem, resp. nechcem trvať na jedinom konkrétnom riešení. Okrem finančného doplatku pripadá do úvahy aj doplnenie zámeny o ďalší pozemok, prípadne inú nehnuteľnosť (nehnuteľností) vo vlastníctve mesta, ktorých hodnota by kompenzovala uvedený rozdiel. Taktiež si myslím, že konečná výška predmetného rozdielu v hodnotách zamieňaných pozemkov by mala byť predmetom rokovania a následnej dohody, ja nebudem trvať na striktnom uznaní ceny môjho pozemku na úrovni predloženého znaleckého posudku, t.j. som pripravený rokovať o započítaní zníženej ceny môjho pozemku.

S pozdravom

Ing. Rudolf Dobias





Trendianalyse → Funktion → Text → Trendlinie

HEVSR, GKU ...

23 51

Исследования в Трансильвании и в Ю. Славовии

Received 20 April 2015; revised 12 May 2015; accepted 12 May 2015; first published online 11 June 2015

LAVISH, COCO

