

Dôvodová správa

PREDMET: Časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 21513/15, v k. ú. Staré Mesto, vo výmere 337 m², ktorý je vo vlastníctve a v priamej správe hlavného mesta SR Bratislavy.

ŽIADATEĽ: CEOP – Slávičie údolie, s. r. o. (ďalej len „žiadateľ“)

Slávičie údolie 106

811 02 Bratislava

IČO: 35 948 574

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU v k. ú. Staré Mesto

Pozemok reg. „C“ KN zapísaný na LV č. 1656

parc. č.	druh pozemku	výmera	výmera na prenájom
21513/15	ostatná plocha	4800 m ²	337 m ²

Pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, nie je zverený do správy mestskej časti. Neboli na neho uplatnené reštitučné nároky.

ÚČEL NÁJMU: zriadenie parkovacej plochy k administratívnej budove vo vlastníctve žiadateľa.

DOBA NÁJMU: neurčitá

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

Alternatíva 1

stanovená podľa Znaleckého posudku číslo 41/2025 vyhotoveného Ing. Igorom Nikom dňa 10.10.2025:

20,12 eur/m²/rok, čo pri výmere 337 m², predstavuje sumu vo výške **6 780,44,00 eur/rok**,

Alternatíva 2

stanovená podľa „Smernice S14 Oceňovanie nájmov a vecných bremien“ analogicky podľa VZN HM SR Bratislavy č. 5/2023 zo dňa 25.05.2023 o dani za užívanie verejného priestranstva:

182,50 eur/m²/rok, čo pri výmere 337 m², predstavuje sumu vo výške **61 502,50 eur/rok**

SKUTKOVÝ STAV:

Žiadateľ požiadal o predaj alebo prenájom časti vyššie uvedeného pozemku. Odborné útvary magistrátu – oddelenie technickej infraštruktúry, oddelenie dopravného inžinierstva a oddelenie parkovania odporúčajú nájom predmetného pozemku za účelom zriadenia parkovacej plochy k administratívnej budove so súp. č. 7252, umiestnenej na susednom pozemku parc. č. 4538/1 a parc. č. 4538/2, 21513/42 v k. ú. Staré Mesto, ktoré sú vo vlastníctve žiadateľa. Na prenajatom pozemku plánuje zriadiť riadnu parkovaciu plochu k administratívnej budove, keďže príľahlá časť prístupovej komunikácie nie je ďalej prejazdná a slúži predovšetkým zamestnancom a návštevníkom tejto budovy vo vlastníctve žiadateľa. Parkovacie miesta budú síce slúžiť

predovšetkým zamestnancom a návštevníkom administratívnej budovy, avšak parkovisko zostane naďalej verejné, nespoplatnené a nevyhradené (bez rampy a vyhradenia tabuľkou). Prístupová komunikácia (cementovo-betónový kryt vozovky), umiestnená na pozemku vo vlastníctve hlavného mesta, bola realizovaná štatutárnym predchodcom žiadateľa - spoločnosťou IPP Slávičie údolie I. s.r.o., Hlavná 34, 831 01 Bratislava, počas výstavby tejto administratívnej budovy. Z tohto dôvodu bola žiadateľovi vyrubená úhrada za užívanie pozemku pod časťou komunikácie vo výmere 216 m².

STANOVISKÁ K NÁJMU:

Sekcia územného rozvoja:

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti:

Stanovisko zo dňa 03.03.2026 – podľa ÚPN aj ÚPN – Z je možné požadovanú časť pozemku prenajať.

Stanovisko technickej infraštruktúry:

Stanovisko zo dňa 13.02.2026 – s nájmom súhlasia. Upozorňujú, že pozemkom prechádzajú vedenia TI, ktoré je potrebné pri stavebných prácach rešpektovať.

(Požiadavka bude zapracovaná do Nájomnej zmluvy.)

Stanovisko za sekciu dopravy:

Oddelenie dopravného inžinierstva:

Stanovisko zo dňa 03.03.2026 - s nájmom súhlasí s podmienkou, že v prípade zaradenia príľahlej komunikácie do siete miestnych komunikácií sa stanú vybudované parkovacie miesta jej súčasťou (podľa Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách), takže v nájomnej zmluve je potrebné ošetriť majetkovoprávne usporiadanie spevnených plôch po ukončení nájmu pozemku.

(Požiadavka bude zapracovaná do Nájomnej zmluvy.)

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy:

Stanovisko zo dňa 16.02.2026 – s nájmom súhlasí.

Oddelenie parkovania:

Stanovisko zo dňa 10.03.2026 – s nájmom súhlasí s podmienkou, že v prípade zaradenia príľahlej komunikácie do siete miestnych komunikácií sa stanú vybudované parkovacie miesta jej súčasťou (podľa Vyhlášky č. 35/1984 Zb., § 8, ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách), takže v nájomnej zmluve je potrebné ošetriť majetkovoprávne usporiadanie spevnených plôch po ukončení nájmu pozemku.

(Požiadavka bude zapracovaná do Nájomnej zmluvy.)

Sekcia správy a údržby ciest:

Stanovisko zo dňa 13.02.2026 – z hľadiska správcu ciest sa nevyjadrujú, keďže sa nejedná o cestný pozemok v správe SSÚC.

Sekcia digitalizácie:

Oddelenie sieťovej infraštruktúry:

Stanovisko k inžinierskym sieťam VO (verejné osvetlenie) a MOS (metropolitná optická sieť): zo dňa 12.02.2026 – Nájmom pozemku alebo jeho časti nesmie byť dotknutá prevádzka, údržba, modernizácia a rekonštrukcia zariadení VO a MOS v dotknutom území a jeho bezprostrednom okolí. Nájomca v prípade potreby musí umožniť správcovi VO a MOS - spol. Technické siete Bratislava, a.s. realizáciu potrebných úkonov pre zabezpečenie spoľahlivej prevádzky zariadení VO a MOS v nevyhnutnom rozsahu.

(Požiadavka bude zapracovaná do Nájomnej zmluvy.)

Sekcia životného prostredia:

Oddelenie životného prostredia

Stanovisko zo dňa 10.03.2026 – s nájmom časti pozemku súhlasí za splnenia nasledovných podmienok:

Ochrana ovzdušia:

- pri realizácii činnosti uvedenej v účele žiadosti požadujú maximálne obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou vznikajúcou pri stavebných prácach.

Ochrana vôd a vodné hospodárstvo:

- dodržiavať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č.372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- dodržiavať zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov,
- dodržiavať § 9 Nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd,
- pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami dodržiavať príslúchajúce všeobecne záväzné právne predpisy (s dôrazom na dodržiavanie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a príslúchajúcich noriem),
- odvádzanie vôd z povrchového odtoku, odvodnenie spevnenej plochy, komunikácie, parkovacích alebo odstavných plôch realizovať v súlade so znením príslúchajúcich všeobecne záväzných právnych predpisov (s dôrazom na plnenie ustanovení vodného zákona, jeho vykonávacích predpisov a príslúchajúcich noriem),
- na zodpovednosť za prípadne spôsobenú škodu a znečistenie spôsobené užívaním pozemku žiadateľom v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh.

Odpadové hospodárstvo:

- dodržiavanie čistoty a poriadku v súlade s VZN mestskej časti Bratislava- Staré Mesto č.4/2023 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava–Staré Mesto,
- pri nakladaní so vzniknutými odpadmi sa bude dodržiavať hierarchia odpadového hospodárstva, všeobecne záväzné právne predpisy v odpadovom hospodárstve, najmä zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
- po skončení nájomnej zmluvy budú pozemky vyčistené od prípadných odpadov na náklady žiadateľa.

Veterinárna starostlivosť a dezinfekcia:

- Žiadateľ je pri užívaní pozemku povinný zabezpečiť preventívne opatrenia na predchádzanie prenosným ochoreniam, najmä reguláciu živočíšnych škodcov (deratizáciu) a to v rozsahu zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v súlade s nariadeniami a výzvami príslušného orgánu verejného zdravotníctva.

(Požiadavky budú zapracované do Nájomnej zmluvy.)

Oddelenie tvorby mestskej zelene

Stanovisko zo dňa 26.11.2025 – s nájmom súhlasí a stanovuje nasledujúcu podmienku:

- Žiadateľ poskytne Donorský dar v podobe výsadby 10 ks drevín na určených lokalitách v rámci projektu 10 000 stromov, čím bude adekvátne nahradená plocha zelene dotknutá predmetným zámerom. Žiadateľ doloží pred uzatvorením nájomnej zmluvy Donorskú zmluvu.

Žiadateľ s náhradnou výsadbou súhlasí.

(Požiadavka bude zapracovaná do Nájomnej zmluvy.)

Sekcia financií:

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok

Stanovisko zo dňa 19.02.2026 – k dátumu 18.02.2026 neevidujú zostatok nedaňovej pohľadávky voči žiadateľovi.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií

Stanovisko zo dňa 20.02.2026 – nájom odporúčajú.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Staré Mesto

Stanovisko zo dňa 29.10.2026 – nemá námietky k nájmu pozemku.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1107/2026 zo dňa 26. 02. 2026, zverejnilo dňa 02. 06. 2026 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer prenajať uvedenú časť pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.