

Dôvodová správa

PREDMET: Časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 21969/1 vo výmere 113,4 m², zapísaného na LV č. 1, v k. ú. Nové Mesto.

NÁJOMCA:

ArcGEO Systems spol. s r.o.
Blagoevova 9
851 04 Bratislava

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

Pozemok reg. „C“ KN parc. č. 21969/1 – zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 113,4 m², LV č. 1, k. ú. Nové Mesto
Pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

ÚČEL: užívanie 11 parkovacích miest vybudovaných na predmete nájmu a vjazdu na pozemok parc. č. 1167 vo vlastníctve nájomcu

DOBA NÁJMU: doba neurčitá

SKUTKOVÝ STAV:

Nájomca – ArcGEO Information Systems pol. s r.o., Blagoevova 9, 851 04 Bratislava, Bratislava má s hlavným mestom ako prenajímateľom uzatvorenú zmluvu o nájme pozemku č. 08 83 1133 08 00, na dobu neurčitú (ďalej len „zmluva“). Predmetom zmluvy je nájom časti pozemku parc. č. 21969/1 v k. ú. Nové Mesto, za účelom užívania 11 parkovacích miest vybudovaných na predmete nájmu a vjazdu na pozemok parc. č. 1167 vo vlastníctve nájomcu. Podľa čl. II ods. 2 písm. b) zmluvy nájomný vzťah môže byť ukončený výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu so šesťmesačnou výpovednou lehotou. Výpoveď zmluvy musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota sa bude počítať od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Dôvod predloženia návrhu na ukončenie nájomnej zmluvy – vyjadrenie oddelenia parkovania:

Ide o parkovacie miesta priamo stavebne, dopravne a funkčne napojené na miestnu cestu Kutuzovova, ktoré netvoria samostatný dopravný areál oddelený od tejto komunikácie, ale slúžia ako bezprostredne prísluší časť dopravného priestoru miestnej cesty. Preto je dôvodné ich posudzovať ako súčasť miestnej cesty, resp. ako prísluší verejné parkovisko tvoriace súčasť miestnej cesty. Podľa § 1 ods. 3 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) pozemnú komunikáciu tvorí cestné teleso a jej súčasti a podľa § 1 ods. 4 sú súčasťou diaľnic, ciest a miestnych ciest všetky zariadenia, stavby, objekty a diela potrebné pre ich úplnosť, zabezpečenie, ochranu a bezpečnú, plynulú a hospodárnu premávku. Tento záver podporuje aj § 4b ods. 1 cestného zákona, podľa ktorého miestnymi cestami sú všeobecne

prístupné a užívané ulice, parkoviská vo vlastníctve obcí a verejné priestranstvá, ktoré slúžia miestnej doprave a sú zaradené do siete miestnych ciest. Zákon teda výslovne počíta s tým, že parkoviská môžu byť súčasťou režimu miestnych ciest, ak slúžia miestnej doprave a majú verejný dopravný charakter. Rovnako podľa § 8 ods. 3 vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva cestný zákon, sú súčasťami miestnych komunikácií aj prilahlé chodníky, verejné parkoviská a obratiská. Z uvedeného vyplýva, že ak sú predmetné parkovacie miesta verejne prístupné, prilahlé k miestnej ceste Kutuzovova, priamo z nej dopravne obsluhované a slúžia miestnej doprave, nemožno ich bez ďalšieho považovať za samostatný, od miestnej cesty oddelený priestor. Naopak, ich stavebné a funkčné napojenie nasvedčuje tomu, že ide o súčasť miestnej cesty, resp. o prilahlé verejné parkovisko ako jej súčasť. Z toho následne vyplýva aj vlastnícky režim. Podľa § 3d ods. 3 cestného zákona sú miestne cesty vo vlastníctve obcí.

Hlavné mesto SR Bratislava od roku 2022 postupne zavádza celomestský systém regulovaného parkovania PAAS. Prvé zóny boli spustené v januári 2022, a to podľa celomestských pravidiel parkovania schválených mestským zastupiteľstvom v roku 2019. Cieľom regulácie je podľa mesta zlepšiť dostupnosť parkovania pre rezidentov, zaviesť jednotné pravidlá, určiť, kde je možné parkovať a kde nie, a zároveň upratať verejný priestor. Ulica Kutuzovova bola ustanovená ako úsek miestnej cesty na dočasné parkovanie VZN č. 8/2019, novelizovaným VZN č. 6/2023 a následne VZN č. 3/2025. Kutuzovova ulica je zaradená do zóny regulovaného parkovania PAAS od dátumu spustenia zóny NM1 – Tehelné pole, t. j. od 10.01.2022 a bola určená v rozsahu Projektu organizácie dopravy dňa 02.09.2021 pod č. MAGS ODP 60077/2021-424046, dňa 09.09.2021 pod č. MAGS ODP 60585/2021-428080 a dňa 16.09.2021 pod č. MAGS ODP 60965/2021-431611.

Zákonným základom tejto regulácie je § 6a ods. cestného zákona, podľa ktorého môže obec na účely organizovania dopravy ustanoviť všeobecne záväzným nariadením úseky miestnych ciest na dočasné parkovanie motorových vozidiel. Zaradenie predmetných parkovacích miest do jednotného režimu PAAS je preto nielen prípustné, ale aj vecne odôvodnené. Ide o parkovacie miesta vybudované na pozemku hlavného mesta, priamo funkčne napojené na miestnu cestu Kutuzovova, pričom už pri ich vybudovaní bolo v nájomnej zmluve počítané s tým, že po skončení nájmu bude pozemok buď majetkovoprávne usporiadaný s hlavným mestom alebo uvedený do pôvodného stavu. Nájomca teda nemohol dôvodne očakávať, že na pozemku hlavného mesta vznikne trvalý, osobitný a od celomestskej parkovacej politiky oddelený režim parkovania. Zaradenie predmetných parkovacích miest do jednotného režimu PAAS je preto nielen prípustné, ale aj vecne odôvodnené. Účelom zaradenia týchto miest do PAAS je zosúladiť ich dopravný režim s okolitou regulovanou zónou a predísť neprehľadnému, nerovnakému a chaotickému režimu, v ktorom by časť parkovacích miest v tej istej lokalite podliehala celomestskej regulácii a časť by zostala v osobitnom režime mimo PAAS. Takýto stav by bol v rozpore so základným cieľom parkovacej politiky, ktorým je jednotná organizácia parkovania, zrozumiteľnosť pravidiel pre rezidentov aj návštevníkov a efektívne využitie verejného priestoru. Zároveň, jedným z princípov celomestskej parkovacej politiky PAAS je aj nevyhradzovanie konkrétnych parkovacích miest. Aktuálne VZN č. 3/2025 výslovne stanovuje, že parkovacia karta umožňuje parkovanie na vyznačených parkovacích miestach, avšak predajom parkovacích kariet nie je zaručená dostupnosť konkrétneho voľného parkovacieho miesta v zóne. Tento model teda nevytvára individuálne nároky na konkrétne parkovacie miesto, ale umožňuje využívať voľné kapacity v rámci zóny pre všetkých rezidentov. Ponechanie predmetných parkovacích miest vo vyhradenom alebo osobitnom režime by znižovalo ich obrátkovosť a obmedzovalo by ich využiteľnosť pre širší okruh používateľov. Vyhradené parkovacie miesto je spravidla viazané na konkrétny subjekt alebo vozidlo, a preto zostáva pre ostatných rezidentov a návštevníkov nedostupné aj v čase, keď nie je reálne využívané. Naopak, zaradenie parkovacích miest do PAAS umožní, aby boli tieto miesta využívané priebežne podľa skutočnej potreby, čím sa zvýši dostupnosť parkovania pre rezidentov aj návštevníkov lokality. Z uvedených dôvodov je účelné, zákonné a vo verejnom záujme, aby predmetné parkovacie miesta na Kutuzovovej boli zaradené do jednotného režimu

PAAS. Takéto riešenie rešpektuje vlastnícke postavenie hlavného mesta, pôvodné zmluvné nastavenie nájomných vzťahov, právny režim miestnych ciest a zároveň naplňa cieľ celomestskej parkovacej politiky — zjednotiť reguláciu parkovania, zvýšiť transparentnosť pravidiel a zabezpečiť efektívnejšie využívanie parkovacích kapacít v lokalite.