

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **30. 05. 2019**

Návrh

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu častí pozemkov
v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 460/2 a parc. č. 23097/6, spoločnosti Esterhazy Real
Estate s.r.o., so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný :

Mgr. Tomáš Szabo, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ :

JUDr. Marta Macová, v. r.
vedúca oddelenia nájomov majetku

Ing. Kristína Kubričanová, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Ing. Jana Mateičková, v. r.
oddelenie geodetických činností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Doplnenie žiadosti 4x
5. Zmluvu o prevode vlastníckeho práva
k nehnuteľnostiam (len strany 1-7 a 17)
6. Výpis z obchodného registra
7. Snímky z mapy 3x
8. LV 2x
9. Stanoviská odborných útvarov
magistrátu 8x
10. Stanovisko Generálneho investora
Bratislavy
11. Územné rozhodnutie
12. Užívacie povolenie
13. Záväzné stanovisko Krajského
pamiatkového úradu Bratislava
14. Stanovisko Mestského ústavu ochrany
pamiatok
15. Stanovisko Sekcie dopravy, oddelenia
dopravného inžinierstva
16. Stanovisko starostky MČ Bratislava-
Staré Mesto
17. Snímky z projektu *Prepojenia* 3x
18. Návrh zmluvy o nájme pozemku
19. Výpis z komisie
20. Uznesenie mestskej rady č. 43/2019 zo
16. 05. 2019

Máj 2019

Kód uzn. 5.3.
5.3.1.
5.3.5.

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom častí pozemkov registra „C“ v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 460/2 – ostatné plochy vo výmere 416 m² a parc. č. 23097/6 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 69 m², spolu 485 m², spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o., so sídlom na Hodžovom námestí 1A v Bratislave, IČO 50376306, za účelom výstavby a užívania (nájomcom, ako i tretími osobami, ktoré budú užívať nehnuteľnosti, ku ktorým bude prístupová komunikácia viesť) prístupovej komunikácie – odbočovacieho a zaraďovacieho pruhu – zo Staromestskej ulice do podzemných garáží plánovaných na pozemkoch, parc. č. 437/1, parc. č. 437/2, parc. č. 437/3, parc. č. 437/4, parc. č. 437/5, parc. č. 437/6, parc. č. 437/7 a parc. č. 437/9, na ktorých sa nachádza areál Esterhazyho paláca a ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, a časti tunela popod parkánový múr zo Staromestskej ulice do priestorov Esterhazyho paláca, ktorý bude slúžiť ako dočasný zásobovací tunel a po dokončení rekonštrukcie Esterhazyho paláca a jeho prebudovaní bude slúžiť ako trvalý vjazd do podzemných garáží, na dobu neurčitú, za nájomné 18,00 Eur/m²/rok, čo predstavuje ročne sumu 8 730,00 Eur,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie nájmu častí pozemkov registra „C“ v Bratislave, k. ú. Staré Mesto parc. č. 460/2 a parc. č. 23097/6, spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o., ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme z dôvodu, že spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o., ako nový vlastník areálu Esterhazyho paláca potrebuje na vydanie stavebného povolenia na rekonštrukciu Esterhazyho paláca preukázať k pozemkom dotknutým prístupovou komunikáciou a tunelom popod parkánový múr vlastnícke alebo iné právo podľa § 139 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dôvodová správa

PREDMET: Nájom častí pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v k. ú. Staré Mesto na Staromestskej ulici

ŽIADATEL: Esterhazy Real Estate s.r.o.

Hodžovo námestie 1A

811 06 Bratislava

IČO 50 376 306

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV:

pozemky reg. „C“	LV č.	druh pozemku	celková výmera	výmera nájomu
parc. č. 460/2	1656	ostatné plochy	1 327 m ²	416 m ²
parc. č. 23097/6	1656	zastavané plochy a nádvoria	5 276 m ²	69 m ²
spolu				485 m ²

Pozemky sú vo vlastníctve a v priamej správe Hlavného mesta SR Bratislavy. Reštitúcia na ne nebola uplatnená.

ÚČEL: výstavba a užívanie (nájomcom, ako i tretími osobami, ktoré budú užívať nehnuteľnosti v areáli Esterhazyho paláca, ku ktorým bude prístupová komunikácia viesť) :

- prístupovej komunikácie – odbočovacieho a zaradňovacieho pruhu – zo Staromestskej ulice do podzemných garáží plánovaných na pozemkoch parc. č. 437/1 až 7 a parc. č. 437/9, na ktorých sa nachádza areál Esterhazyho paláca a ktoré sú vo vlastníctve žiadateľa a

- tunela popod parkánový múr zo Staromestskej ulice do priestorov Esterhazyho paláca, ktorý bude slúžiť ako dočasný zásobovací tunel a po dokončení rekonštrukcie Esterhazyho paláca a jeho prebudovaní bude slúžiť ako trvalý vjazd do podzemných garáží

Poznámka: ostatná časť tunela popod parkánový múr a múr mestských hradieb bude realizovaná na pozemku žiadateľa

DOBA NÁJMU: nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO:

18,00 Eur/m²/rok, čo predstavuje ročne sumu 8 730,00 Eur,

- stanovené podľa *Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, položka 12 – prístup na pozemok pre podnikateľské subjekty.*

SKUTKOVÝ STAV:

Dňa 16.6.2005 nadobudlo **právoplatnosť územné rozhodnutie** o umiestnení stavby „Rekonštrukcia Esterhazyho paláca, Kapitulská ulica, Bratislava“.

Dňa 15.1.2009 bola uzatvorená **Zmluva o nájme pozemku č. 08-83-0005-09-00** so spoločnosťou AGORIA PROJEKT s.r.o., pôvodným majiteľom nehnuteľností na pozemkoch parc. č. 437/1-7, na ktorých sa nachádza Esterhazyho palác. Predmetom nájmu bola časť pozemkov v k. ú. Staré Mesto

parc. č. 460/2 a parc. č. 23097/6 spolu vo výmere 485 m². Účelom nájmu bolo užívanie prístupovej komunikácie – odbočovacieho a zaraďovacieho pruhu zo Staromestskej ulice popod parkánový múr a múr mestských hradieb do podzemných garáží plánovaných na pozemkoch, na ktorých sa nachádza Esterhazyho palác na pozemkoch parc. č. 437/1-7, ktoré boli vo vlastníctve spoločnosti Agoria Projekt s.r.o. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. Výška nájomného predstavovala 10,96 Eur/m²/rok, spolu ročne po zaokrúhlení 5 316,00 Eur. Listom zo dňa 20.8.2018 bola spoločnosti AGORIA PROJEKT, s.r.o. zaslaná výpoveď zo Zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0005-09-00 s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota uplynula dňa 30.11.2018, kedy nájom skončil.

Dňa 24.11.2011 nadobudlo **právoplatnosť užívacie povolenie na stavebný objekt „SO 09 Úprava Staromestskej ulice“**, ktorý bol vybudovaný na predmete nájmu a súvisí so stavbou „Rekonštrukcia Esterhazyho paláca, Kapitulská ulica, Bratislava“.

Dopravná stavba, úprava Staromestskej ulice bola vyvolaná potrebou navrhnuť dopravné napojenie podzemnej garáže a rekonštruovaného Esterhazyho paláca na Staromestskú ulicu. Do pozemnej garáže sa bude možné dostať iba odbočením vpravo cez nový odbočovací pruh a výjazd z podzemnej garáže iba odbočením vpravo cez zaraďovací pruh. Celková dĺžka stavebnej úpravy rozšírenia Staromestskej ulice je 139,10 m.

V roku 2014 riešila Sekcia správy nehnuteľností, oddelenie geodetických činností magistrátu bezodplatný prevod stavebného objektu „SO 09 Úprava Staromestskej ulice“ do majetku hlavného mesta.

K uzatvoreniu zmluvy o bezodplatnom prevode neprišlo.

Dňa 7.6.2017 bola medzi spoločnosťou Agoria Projekt s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou Esterhazy Real Estate s.r.o. ako kupujúcim uzatvorená **Zmluva o prevode vlastníckeho práva** k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto, a to pozemkom, parc. č. 437/1-7 a 9 a stavbám so súp. č. 304 na pozemku parc. č. 437/3 a so súp. č. 100302 na pozemku parc. č. 437/1.

Dňa 15.6.2017 sa podľa zápisu v KN **novým vlastníkom nehnuteľností** - areálu Esterhazyho paláca stala spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o. - LV č. 5535.

Dňa 6.11.2017 spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o. **požiadala o zriadenie užívacieho práva** k pozemkom v k. ú. Staré Mesto parc. č. 460/2 a parc. č. 23097/6 za účelom užívania vybudovanej prístupovej komunikácie – odbočovacieho a zaraďovacieho pruhu zo Staromestskej ulice.

Dňa 5.2.2018 Krajský pamiatkový úrad Bratislava vydal **súhlasné záväzné stanovisko s podmienkami k projektovej dokumentácii** „Rekonštrukcia Esterhazyho paláca, Kapitulská ulica Bratislava, Návrh dočasného zásobovacieho tunela“ a „Statika projekt pre stavebné povolenie, Rekonštrukcia Esterhazyho paláca, Návrh dočasného zásobovacieho tunela“.

Listom zo dňa 6.4.2018 spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o. **potvrdila záujem** o získanie nájomného práva k dotknutým častiam pozemkov v k. ú. Staré Mesto.

Listom zo dňa 3.5.2018 spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o. žiadosť **doplnila** nasledovne:

- Spoločnosť ako vlastník národnej kultúrnej pamiatky Esterhazyho paláca plánuje palác kompletne zrekonštruovať a sprístupniť všetkým občanom a návštevníkom mesta, pričom spoločnosť plánuje na záchranu tejto kultúrnej pamiatky preinvestovať vysokú sumu.
- Esterhazy Real Estate s.r.o. je spoločnosťou patriacou do rakúskej skupiny Raiffeisen, čo poskytuje dostatočnú záruku serióznosti investora a finančného zázemia nevyhnutného na

rekonštrukciu významných kultúrnych pamiatok v takomto dezolátnom stave. Za účelom rekonštrukcie a užívania je nevyhnutné vybudovať dopravné napojenie paláca na Staromestskú ulicu, keďže prístup zo strany Kapitulskej ulice nie je možný. Bez tohto napojenia nie je pre investora rekonštrukcia a oprava realizovateľná, čo by len viedlo k ďalšiemu zhoršovaniu stavu paláca, ktorý sa už aj tak nachádza v dezolátnom stave a záchrana tejto národnej kultúrnej pamiatky je aj vo verejnom záujme.

- V tejto súvislosti spoločnosť podala žiadosť o vydanie stavebného povolenia na príslušný stavebný úrad. V súčasnosti Esterhazy Real Estate potrebuje pre účely stavebného konania preukázať právo k pozemku, na ktorom sa bude stavba nachádzať. Podporu celému projektu rekonštrukcie paláca Esterhazy vyjadril Krajský pamiatkový úrad Bratislava ako aj mestská časť Bratislava-Staré Mesto.
- Stavba dočasného zásobovacieho tunela bude slúžiť pre vstup stavebných strojov a zariadení do priestorov paláca Esterhazy, nakoľko v opačnom prípade by tieto pre účely rekonštrukcie museli prechádzať a vstupovať z Kapitulskej ulice, čo by však oveľa viac zaťažilo Staré Mesto a okolie stavebným ruchom.
- Na rozdiel od pôvodného plánu bývalého vlastníka paláca Esterhazy, plánuje Esterhazy Real Estate následne vybudovať podzemnú garáž v podobe systému s výtahom, ktorý vozidlá zaparkuje prostredníctvom pojazdného zakladača. Takéto riešenie je stavebno-technicky menej náročné ako budovanie klasickej podzemnej garáže, predstavuje komfortnejšie riešenie pre návštevníkov a taktiež znamená, že podzemná garáž sa bude nachádzať pod priestorom dvora a nie pod budovami paláca Esterhazy, resp. mestskými hradbami, ako tomu bolo v prípade návrhu bývalého vlastníka.
- Po konzultáciách s Mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto ako príslušným stavebným úradom, v nadväznosti na nutnosť realizácie dopravného napojenia, je potrebné rozšíriť pôvodnú žiadosť o úpravu textu niektorých ustanovení pôvodnej Zmluvy o nájme uzatvorenej so spoločnosťou AGORIA PROJEKT, s.r.o.
 1. účel nájmu doplniť o výstavbu a následné užívanie (nájomcom, ako i tretími osobami, ktoré budú užívať nehnuteľnosti v areáli Esterhazyho paláca) tunela zo Staromestskej ulice do priestorov Esterhazyho paláca, ktorý bude slúžiť ako dočasný zásobovací tunel a po dokončení rekonštrukcie Esterhazyho paláca a jeho prebudovaní bude slúžiť ako trvalý vjazd do podzemných garáží.
Poznámka: žiadateľom navrhovaný účel nájmu je uvedený v návrhu uznesenia a v návrhu nájmovej zmluvy
 2. upraviť podmienku týkajúcu sa možných zásahov do parkánového múru a múru mestských hradieb, ktoré sú súčasťou národnej kultúrnej pamiatky a nachádzajú sa v Pamiatkovej rezervácii Bratislava.
Poznámka: navrhovaný text týkajúci sa zásahov do parkánového múru a múru mestských hradieb bol odsúhlasený odbornými oddeleniami magistrátu a správcom hradieb Generálnym investorom Bratislavy a je zapracovaný do článku IV odsek 15 návrhu zmluvy o nájme
 3. vypustiť podmienku týkajúcu sa nemožnosti zásahu do parkánového múru a múru mestských hradieb.
Poznámka: podmienky zásahu do parkánového múru a múru mestských hradieb sú upravené v článku IV odsek 15 návrhu zmluvy o nájme.

Dňa 27.9.2018 bol na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, návrh na nájom častí pozemkov registra „C“ v Bratislave, k. ú. Staré Mesto parc. č. 460/2 vo výmere 416 m² a parc. č. 23097/6 vo výmere 69 m², spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o. Návrh na nájom nebol v mestskom zastupiteľstve prerokovaný.

Následne bol návrh na nájom predložený na rokovanie mestského zastupiteľstva dňa 27.9.2018, dňa 4.10.2018, dňa 23.10.2018. Návrh na nájom nebol prerokovaný.

Návrh na nájom bol predložený na rokovanie mestského zastupiteľstva dňa 7.11.2018, pri hlasovaní však nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia, o čom bola spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o. informovaná listom zo dňa 14.11.2018.

Dňa 2.1.2019 spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o. požiadala o opätovné prerokovanie návrhu na nájom na rokovaní mestského zastupiteľstva.

Dňa 26.2.2019 bol návrh na schválenie nájmu dotknutých pozemkov spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o. prerokovaný v pravidelnej porade primátora. Vedenie mesta žiadalo **1/** doplniť stanovisko Mestského ústavu ochrany pamiatok, **2/** preveriť možnosť úpravy na kratší pripájací pruh a **3/** preveriť možnú kolíziu zámerov – *Návrh na riešenie predĺženia prepojenia Panskej ulice s lokalitou pri Moste SNP*.

1/ Mestský ústav ochrany pamiatok v stanovisku k nájmu uviedol:

Objekt Esterhazyho palaca na Kapitulskej u. 6-8, ktorého pamiatkovú obnovu uvedená spoločnosť realizuje, je národnou kultúrnou pamiatkou vedenou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu. MÚOP sa mestským palácom zaoberá po výskumnej a metodickej stránke od roku 1984. Je v úzkom kontakte s investorom a poskytuje mu na vyžiadanie metodickú a výskumnú podporu so zámerom plnenia úloh, nariadených Krajským pamiatkovým úradom Bratislava. V stanovisku sa ďalej uvádza, že je krajne dôležité urýchliť pamiatkovú obnovu paláca, ktorý sa nachádza vo veľmi zlom technickom stave. Podľa vedomostí MÚOP mieni investor obnovy postupovať presne podľa pokynov Krajského pamiatkového úradu Bratislava a chce vrátiť objektu palácový charakter.

V záujme záchrany vzácneho historického paláca MÚOP **odporúča uzavrieť s investorom, spoločnosťou Esterhazy Real Estate s.r.o. zmluvu na prenájom dotknutých pozemkov**. Zároveň MÚOP ponúka prevziať úlohu odborného dohľadu na tejto akcii za Hlavné mesto SR Bratislavu, ak bude táto požiadavka zo strany hlavného mesta vznesená.

2/ K možnosti úpravy vybudovanej prístupovej komunikácie – odbočovacieho a pripájacieho pruhu na kratší sa vyjadrila sekcia dopravy, oddelenie dopravného inžinierstva:

- Z projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie (DÚR): „*Vzhľadom na návrhovú rýchlosť a dané stiesnené pomery, nie je možné dodržať normou STN 73 6102 určené dĺžky jednotlivých úsekov. Nižšie uvedené dĺžky sú preto maximálne možné a nedajú sa zväčšiť. Odbočovací pruh sa skladá z $L_v=25,0$ m a $L_d=33,0$ m, jeho celková dĺžka je 58,0 m. Zaradovací pruh sa skladá z $L_v+L_m=17,3$ m a $L_z=40,85$ m, jeho celková dĺžka je 58,15m. Celková dĺžka stavebnej úpravy rozšírenia na Staromestskej ulice je 139,10 m.*“

- K návrhovým parametrom odbočovacieho pruhu na Staromestskej ul. podľa STN 73 6102 uvádzame:

Odbočovací a zaradovací pruh na Staromestskej ul. bol navrhovaný podľa STN 73 6102 (ďalej len „STN“) vzhľadom na funkčnú triedu komunikácie Staromestská ul.:

Odbočovací pruh sa skladá z vyradovacieho úseku (L_v), spomaľovacieho úseku (L_d) a čakacieho úseku (L_c).

Vyradovací úsek (L_v) pri návrhovej rýchlosti $v_n = 60$ km/h a 70 km/h sa navrhuje v dĺžke 50 m. Na miestnych komunikáciách funkčnej triedy B2 a C je možné skrátiť dĺžku vyradovacieho

úseku o 50 %. Navrhovaná dĺžka vyrad'ovacieho úseku $L_v=25,0$ m, čo zodpovedá skráteniu o 50 %.

Čakací úsek (L_c) sa pri odbočovacích pruhoch bez zastavenia nenavrhuje, $L_c=0,0$ m.

Dĺžku spomaľovacieho pruhu (L_d) je podľa STN možné: odčítať z grafov, resp. vypočítať podľa vzorca. Dĺžka L_d je závislá viacerých faktorov: návrhovej rýchlosti priebežnej cestnej komunikácie (v_n), rýchlosti na konci spomaľovacieho úseku (v_c), hodnoty priemerného spomalenia, ktorá sa uvažuje 1,7 m/s a sklonu spomaľovacieho úseku v percentách (stúpanie kladné, klesanie záporné). Maximálna dĺžka L_d podľa STN je 240 m. Podľa grafov možno konštatovať, že navrhovaná dĺžka nie je nadhodnotená. Navrhovaná dĺžka spomaľovacieho pruhu $L_d=33,0$ m.

Na základe vyššie uvedeného oddelenie dopravného inžinierstva konštatuje, že návrhové parametre odbočovacieho pruhu na miestnej zbernej komunikácii funkčnej triedy B2 - Staromestskej ulici, ktorá je súčasťou základného komunikačného systému (ZAKOS) a súčasťou vnútorného dopravného okruhu **možno považovať za minimálne. Skrátenie odbočovacieho pruhu aj vzhľadom na intenzitu dopravy na Staromestskej ulici neodporúčame z hľadiska bezpečnosti premávky.**

V poznámke uviedli: Oddeleniu dopravného inžinierstva nie je známy dôvod požiadavky skrátiť odbočovací pruh. Mesto uvažuje vypísať medzinárodnú architektonickú súťaž na riešenie „Mosta SNP“, priestoru pod mostom a jeho okolia, vrátane nového riešenia dopravných pripojení Mosta SNP, ktoré môžu mať vplyv aj na predmetné dopravné pripojenie Esterházyho paláca.

3/ K nožnej kolízii zámerov – *Návrh na riešenie predĺženia prepojenia Panskej ulice s lokalitou pri Moste SNP* architektonická kancelária Vallo Sadovský Architekti uviedla, že k prípadnej kolízii môže prísť jedine počas výstavby *Prepojenia*, ktoré by mohlo ovplyvniť / obmedziť prevádzku na odbočovacom pruhu. Po realizácii *Prepojenia* nebude prevádzka obmedzená. Návrh *Prepojenia* je vypracovaný tak, aby komunikácia nebola zasiahnutá.

Poznámka: upozornenie na možné obmedzenie prevádzky odbočovacieho pruhu je zapracované v článku IV odsek 17 zmluvy o nájme

Návrh na schválenie nájmu častí pozemkov registra „C“ v Bratislave, k. ú. Staré Mesto parc. č. 460/2 a parc. č. 23097/6, spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o. ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme z dôvodu, že spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o., ako nový vlastník areálu Esterházyho paláca potrebuje k vydaniu stavebného povolenia na rekonštrukciu Esterházyho paláca preukázať k pozemkom dotknutým prístupovou komunikáciou a tunelom popod parkánový múr vlastnícke alebo iné právo podľa § 139 ods.1 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

STANOVISKÁ K NÁJMU:

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti – Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších predpisov stanovuje pre dané územie funkčné využitie:

- námestia a ostatné komunikačné plochy
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu – územie stabilizované,
- za posledné obdobie na oddelení neevidujú žiadne podanie ohľadom rekonštrukcie Esterházyho paláca.

Stanovisko z hľadiska technickej infraštruktúry – v území evidujú 22 kV káblové vedenie. Po overení trasy káblového vedenia podmienky pre zmluvu stanoví prevádzkovateľ siete ZSE, a.s. Bratislava.

Poznámka: podmienka je zapracovaná v článku IV odsek 14 zmluvy o nájme

Oddelenie stratégií rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích dokumentov – bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva – s nájmom pozemkov súhlasí s podmienkou, že pozemky budú využívané ako prístupová komunikácia zo Staromestskej ulice k stavbe „Rekonštrukcia Esterhazyho paláca, Kapitulská ul.“

Poznámka: podmienka je vyjadrená v účele zmluvy.

Ďalej v stanovisku uviedli:

K navrhovanej zmene výstavby podzemnej garáže na podzemnú garáž s výťahom a pojazdným zakladačom je možné súhlasiť až po splnení podmienok:

- V dokumentácii pre stavebné povolenie žiadajú predložiť výpočet statickej dopravy podľa aktuálne platnej STN 736110 (t.č. platí STN 736110/Z1, Z2) podľa funkčného využitia objektu vrátane návrhu riešenia statickej dopravy.
- Žiadajú predložiť technické údaje k navrhovanému pojazdnému zakladaču – výkonnosť zakladača (vozidiel/hodinu).
- Vzhľadom na riešenie dopravného pripojenia zo Staromestskej ulice - komunikácie funkčnej triedy B2, žiadajú posúdiť vplyv nárastu dopravného zaťaženia nového investičného zámeru na príslušnú komunikačnú sieť a jej križovatky, a to v súlade s Metodikou dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov (sprac. Magistrát hl. m. SR Bratislavy) a navrhnúť opatrenia na zachovanie optimálnej situácie po výstavbe ako súčasť stavby.

Poznámka:

1. o podmienkach bola spoločnosť Esterhazy, Real Estate, s.r.o. písomne informovaná,
1. so stanovenými podmienkami spoločnosť vyjadrila písomný súhlas
2. problematika sa netýka predmetu nájmu, preto nie uvedená v zmluve o nájme.

Oddelenie dopravy - referát cestného správneho orgánu – s nájmom pozemkov súhlasí s podmienkou, že pozemky budú využívané ako prístupová komunikácia zo Staromestskej ulice k stavbe „Rekonštrukcia Esterhazyho paláca, Kapitulská ul.“ K navrhovanej zmene výstavby podzemnej garáže na podzemnú garáž s výťahom a pojazdným zakladačom sa vyjadria až po predložení projektovej dokumentácie.

Oddelenie správy komunikácií – bez pripomienok.

Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene – s nájmom súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok – neeviduje žiadne pohľadávky voči žiadateľovi.

Oddelenie legislatívno-právne – voči žiadateľovi nevedie žiadny súdny spor.

Generálny investor Bratislava – súhlasí so zriadením užívacieho práva, ďalej v stanovisku uviedli:
- keďže výstavbou tunela dôjde k zásahu do parkánového múru a múru mestských hradieb žiadajú, aby projektová dokumentácia, ktorá bude riešiť stavebné úpravy tunela bola ešte pred zaslaním na Krajský pamiatkový úrad Bratislava a stavebný úrad predložená správcovi Generálnemu investorovi Bratislava na pripomienkovanie a odsúhlasenie, a to z dôvodu, že v súčasnosti sa vyhotovuje projektová dokumentácia rekonštrukcie mestských hradieb s podrobnosťou realizačného projektu stavby,

- navrhovaný text na vloženie do zmluvy týkajúci sa užívania parkánového múru a múru mestských hradieb upravili nasledovne:

„Zmluvné strany berú na vedomie, že parkánový múr a múr mestských hradieb sú súčasťou národnej kultúrnej pamiatky a nachádzajú sa v Pamiatkovej rezervácii Bratislava. Prenajímateľ ako ich vlastník a správca týmto pre účely stavebného konania súhlasí so zásahmi do nich, avšak nájomca je povinný predložiť projektovú dokumentáciu na odsúhlasenie vlastníčkovi a správcovi a splniť podmienky stanovené Krajským pamiatkovým úradom Bratislava a stavebným úradom.“

Poznámka: text v tomto znení je uvedený v článku IV odsek 15 zmluvy o nájme.

Listom zo dňa 26.7.2018 spoločnosť Esterhazy Real Estate, s.r.o. vyjadrila súhlas s podmienkami určenými v stanoviskách odborných oddelení magistrátu ako aj s podmienkami správcu hradieb Generálneho investora Bratislavy.

Starostka mestskej časti Bratislava–Staré Mesto – k nájmu nemá pripomienky s podmienkou, že počas realizácie prác nebudú obmedzené potreby dynamickej dopravy v danej lokalite.

Poznámka: podmienka je zapracovaná v článku IV odsek 16 zmluvy o nájme

Hlavné mesto SR Bratislava podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnilo dňa 13. 05. 2019 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer prenajať uvedené časti pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

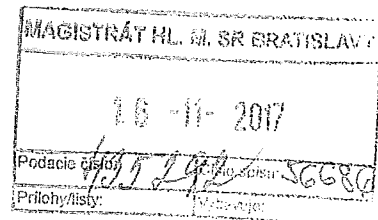


MAG0P00MMQQB

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava



2017

V Bratislave dňa 6.11.2017

Vec: Žiadosť o zriadenie užívacieho práva k pozemku

Vážené dámy, vážení páni,

spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o., so sídlom Križkova 9, 811 04 Bratislava, IČO: 50 376 306, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 114089/B ("**Esterhazy Real Estate**") je vlastníkom národnej kultúrnej pamiatky – paláca Esterházy v Bratislave a súvisiacich nehnuteľností, všetky tak ako sú zapísané na liste vlastníctva č. 5535 pre katastrálne územie Bratislava – Staré mesto, ktorý tvorí prílohu tohto listu ("**palác Esterházy**").

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ("**Hlavné mesto**") je vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 1656, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Staré Mesto: (i) pozemku registra "C" s parcelným číslom 460/2, o výmere 1327 m², druh pozemku: ostatné plochy a (ii) pozemku registra "C" s parcelným číslom 23097/6, o výmere 5276 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria ("**Pozemky**"). Esterhazy Real Estate je vlastníkom cesty postavenej na časti týchto pozemkov.

Hlavné mesto má v súčasnosti k časti Pozemkov uzatvorenú zmluvu o nájme pozemku č. 08-83-0005-09-00 ("**Zmluva**") so spoločnosťou AGORIA PROJEKT, s.r.o. so sídlom Panská 14, 811 01 Bratislava, Slovensko, IČO: 35 784 351, zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 21356/B ("**AGORIA**"). Zmluva bola v zmysle bodu 3 článku I "Predmet a účel nájmu" Zmluvy uzatvorená za účelom "výstavby a následného užívania (nájomcom, ako i tretími osobami, ktoré budú užívať nehnuteľnosti, ku ktorým bude v tomto odseku upresnená prístupová komunikácia viesť) prístupovej komunikácie – odbočovacieho a zaraďovacieho pruhu – zo Staromestskej ulice popod parkánový múr a múr mestských hradieb do podzemných garáží plánovaných na pozemkoch na ktorých sa nachádza Esterházyho palác, ktoré sú momentálne vo vlastníctve nájomcu."

V nadväznosti na zmenu vlastníctva paláca Esterházy si Vás v tejto súvislosti dovoľujeme požiadať o zriadenie užívacieho práva k príslušnej časti Pozemkov v prospech Esterhazy Real Estate, pričom si dovoľujeme navrhnúť nasledovný postup:

10.

- Zriadenie nájomného práva postúpením práv a povinností zo Zmluvy zo spoločnosti AGORIA na Esterhazy Real Estate (súhlas AGORIA by sme zabezpečili).

Sme si vedomí toho, že AGORIA neplnila svoju zmluvnú povinnosť a Hlavné mesto má voči AGORII pohľadávky na zaplatenie dlžného nájomného. Esterhazy Real Estate si Vás týmto dovoľuje požiadať o vyčíslenie dlžnej sumy a je v tejto súvislosti pripravená s mestom rokovať o úhrade dlžnej sumy.

- Zároveň si dovoľujeme požiadať o zváženie možnosti uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena k časti Pozemkom, tak ako sú vyznačené na kópii katastrálnej mapy, ktorá tvorí Prílohu č. 1 tejto žiadosti. Účelom zriadenia vecného bremena, by bolo výlučne užívanie prístupovej komunikácie – odbočovacieho a zaraďovacieho pruhu – zo Staromestskej ulice popod parkánový múr a múr mestských hradieb do podzemných garáží plánovaných na pozemkoch, na ktorých sa nachádza palác Esterházy, a to na dobu neurčitú.

Dovoľujeme si Váš požiadať o zasielane akejkoľvek korešpondencie v tejto súvislosti na adresu nášho právneho zástupcu:

Schönherr Rechtsanwälte GmbH, organizačná zložka

Soňa Hekelová

Prievozská 4/A (Apollo II)

SK-821 09 Bratislava

V prípade akýchkoľvek otázok sme Vám radi k dispozícii na telefónnom čísle 02/571 007 01 alebo na e-mailovej adrese s.hekelova@schoenherr.eu.

S úctou



Esterhazy Real Estate s.r.o.

Soňa Hekelová, na základe plnomocenstva

Prílohy:

Príloha č. 1 Kópia katastrálnej mapy

Esterhazy Real Estate s.r.o., so sídlom Križkova 9, 811 04 Bratislava, IČO: 50 376 306, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 114089/B / Esterhazy Real Estate, with its registered seat at Križkova 9, 811 04 Bratislava, company ID No.: 50 376 306, registered with the commercial register of the District Court Bratislava I, section: Sro, file No.: 114089/B

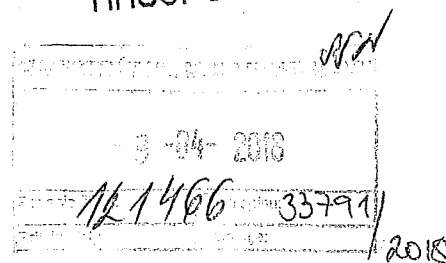


Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

Oddelenie nájmov majetku

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava



do rúk / Attn. to: Ing. Kristína Kubričanová

V / In Bratislava dňa / on 06.04.2018

Vec: Stanovisko k postúpeniu práv a povinností z nájomnej zmluvy

RE: Opinion to the assignment of rights and obligations from the lease agreement

Vážená pani Ing. Kubričanová,

Dear Mrs. Ing Kubričanová,

v nadväznosti na predchádzajúcu komunikáciu, spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o., so sídlom Križkova 9, 811 04 Bratislava, IČO: 50 376 306, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 114089/B ("**Esterhazy Real Estate**") týmto potvrdzuje, že má naďalej záujem o získanie nájomného práva k častiam pozemkov parcely registra "C" s parc. č. 460/2 o výmere 1327 m² a s parc. č. 23097/6 o výmere 5276 m², oboch zapísaných na liste vlastníctva č. 1656 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Staré Mesto vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava ("**Hlavné mesto**"), na ktorých je postavené teleso cestnej komunikácie vo vlastníctve Esterhazy Real Estate ("**Cesta**") formou postúpenia práv a povinností zo zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0005-09-00 ("**Zmluva**") uzatvorenou medzi Hlavným mestom a spoločnosťou AGORIA PROJEKT, s.r.o. so sídlom Panská 14, 811 01

in connection to previous communication, the company Esterhazy Real Estate, with its registered seat at Križkova 9, 811 04 Bratislava, company ID No.: 50 376 306, registered with the commercial register of the District Court Bratislava I, section: Sro, file No.: 114089/B (the "**Esterhazy Real Estate**") hereby confirms that it is still interested in obtaining the lease right to parts of land of the land plot of register "C" with land plot No. 460/2, having an area of 1327 m² and with land plot No. 23097/6 having an area of 5267 m², both registered on the ownership deed No. 1656 kept by the District Office Bratislava, cadastral department, for the cadastral area of Old Town in the ownership of the Capital city of the Slovak republic Bratislava (the "**Capital city**"), upon which the body of road works is built in the ownership of Esterhazy Real Estate (the "**Road**") in the form of assignment of rights and obligations from the agreement on lease of land No. 08-83-0005-09-00 (the "**Agreement**") concluded between the

12.11

Bratislava, Slovensko, IČO: 35 784 351, zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 21356/B.

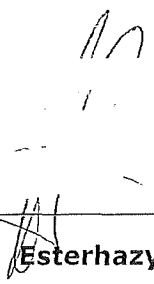
Capital city and the company AGORIA PROJEKT, s.r.o., with its registered seat at Panská 14, 811 01 Bratislava, Slovak Republic, ID No.: 35 784 351, registered with the Commercial Register of the District Court Bratislava I, section: Sro, file No.: 21356/B.

Esterhazy Real Estate ďalej potvrdzuje, že je pripravené v prípade postúpenia práv a povinností zo Zmluvy uhradiť istinu sumy nezaplateného nájomného vo výške 35.376,53 EUR.

Esterhazy Real Estate further confirms that it is prepared in case of assignment of rights and obligation from the Agreement to pay the principal of the amount of unpaid rent in the amount of EUR 35,376.53.

S úctou,

Best regards,


Esterhazy Real Estate s.r.o.

DIETER HOFFMANN Meno / Name: MICHAEL HUNSTORFER
KONATEL Pozícia / Position: KONATEL

Esterhazy Real Estate s.r.o., so sídlom Križkova 9, 811 04 Bratislava, IČO: 50 376 306,
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro,
vložka č.: 114089/B

Esterhazy Real Estate, with its registered seat at Križkova 9, 811 04 Bratislava, company
ID No.: 50 376 306, registered with the commercial register of the District Court
Bratislava I, section: Sro, file No.: 114089/B

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

Do rúk / Attn. to: Ing. Kristína Kubričanová

Sp.zn. / File No.: MAGS ONM 33791/2018-7788

V / In Bratislava dňa / on 3.5.2018

Vec: Doplnenie žiadosti o zriadenie
užívacieho práva k pozemku

RE: Amendment of the application
for establishment of right to use
land

Vážené dámy, vážení páni,

Ladies and Gentlemen,

spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o., so
sídlom Križkova 9, 811 04 Bratislava,
IČO: 50 376 306, zapísaná v obchodnom
registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č.: 114089/B
("**Esterhazy Real Estate**") si týmto
dovoľuje doplniť svoju žiadosť o zriadenie
užívacieho práva k pozemku ("**Žiadosť**")
nasledovne:

the company Esterhazy Real Estate, with
its registered seat at Križkova 9, 811 04
Bratislava, company ID No.: 50 376 306,
registered with the commercial register of
the District Court Bratislava I, section: Sro,
file No.: 114089/B ("**Esterhazy Real**
Estate") hereby amends its application for
establishment of right to use land (the
"**Application**") with the following:

- Esterhazy Real Estate ako vlastník
národnej kultúrnej pamiatky – paláca
Esterházy v Bratislave a súvisiacich
nehnuteľností, všetky tak ako sú
zapísané na liste vlastníctva č. 5535
pre katastrálne územie Bratislava –
Staré mesto ("**palác Esterházy**")
plánuje palác Esterházy kompletne
zrekonštruovať a následne ho
sprístupniť všetkým občanom a
návštevníkom mesta, a teda nielen
svojim budúcim klientom, pričom
Esterhazy Real Estate plánuje na
záchranu tejto kultúrnej pamiatky
preinvestovať vysokú sumu.
- Esterhazy Real Estate je spoločnosťou
patriacou do rakúskej skupiny

- Esterhazy Real Estate as the owner of
the national cultural monument – palais
Esterhazy in Bratislava and related real
estate, all of which are registered on
the ownership deed No. 5535 for the
cadastral area of Bratislava – Old Town
(the "**palais Esterhazy**") plans to
complete reconstruct the palais
Esterhazy and subsequently to make
available to all citizens and visitors of
the city, therefore not only to its
clients, whereas Esterhazy Real Estate
plans for the purpose of salvaging this
cultural monument to invest a large
amount of money.
- Esterhazy Real Estate is company
belonging to the Austrian Raiffeisen

Raiffeisen, čo poskytuje dostatočnú záruku serióznosti investora a finančného zázemia nevyhnutného na rekonštrukciu významných kultúrnych pamiatok v takto dezolátnom stave.

- Za účelom rekonštrukcie a užívania je nevyhnutné vybudovať dopravné napojenie paláca Esterházy na Staromestskú ulicu, keďže prístup zo strany Kapitulskej ulice nie je možný. Bez tohto napojenia nie je pre investora rekonštrukcia a oprava realizovateľná, čo by len viedlo k ďalšiemu zhoršovaniu stavu paláca Esterházy, ktorý sa už aj tak nachádza v dezolátnom stave a záchrana tejto národnej kultúrnej pamiatky je aj vo verejnom záujme.
- V tejto súvislosti sme podali žiadosť o vydanie stavebného povolenia na Mestskú časť Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad. V súčasnosti Esterházy Real Estate potrebuje pre účely stavebného konania preukázať právo k pozemku, na ktorom sa bude stavba nachádzať. Podporu celému projektu rekonštrukcie paláca Esterházy vyjadril Krajský pamiatkový úrad Bratislava ako aj Mestská časť Staré Mesto.
- Stavba dočasného zásobovacieho tunela bude slúžiť pre vstup stavebných strojov a zariadení do priestorov paláca Esterházy, nakoľko v opačnom prípade by tieto pre účely rekonštrukcie museli prechádzať a vstupovať z Kapitulskej ulice, čo by však oveľa viac zaťažilo Staré Mesto a okolie stavebným ruchom.
- Na rozdiel od pôvodného plánu bývalého vlastníka paláca Esterházy, plánuje Esterházy Real Estate následne

group which provides a sufficient guarantee of seriousness of the investor and of financial basis necessary for reconstruction of important cultural monuments in such desolate states.

- For the purpose of reconstruction of the palais Esterházy it is necessary to build a transport access of the palais Esterházy to Staromestská street, since the access from Kapitulska street is not possible. Without such access the reconstruction and reparation is not possible for the investor, which would lead to further worsening of the state of palais Esterházy which already happens to be in desolate state and the salvation of this national cultural monument is also in public interest.
- For the purpose of this structure we have submitted an application for issuance of a building permit to the City District Old Town as the relevant building authority. Currently Esterházy Real Estate needs for the purpose of the building permit proceedings to prove a right to land on which the structure shall be located. The Regional Monuments Board Bratislava as well as City District Old Town have already expressed their support to the whole project of reconstruction of palais Esterházy.
- The structure of the temporary supply tunnel shall serve for the purpose of entrance of construction machines and equipment into the premises of palais Esterházy, since in other case these will have to go through and enter from Kapitulska street, which will mean a significantly more construction traffic in the Old Town and its surroundings.
- Apart from the original plan of the previous owner of palais Esterházy, Esterházy Real Estate plans to

vybudovať podzemnú garáž v podobe systému s výťahom, ktorý vozidlá zaparkuje prostredníctvom pojazdného zakladača. Takéto riešenie je stavebno-technicky menej náročné ako budovanie klasickej podzemnej garáže, predstavuje komfortnejšie riešenie pre návštevníkov a taktiež znamená, že podzemná garáž sa bude nachádzať pod priestorom dvora a nie pod budovami paláca Esterházy, resp. mestskými hradbami, ako tomu bolo v prípade návrhu bývalého vlastníka.

- Esterhazy Real Estate pôvodne žiadal o postúpenie práv a povinností zo zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0005-09-00 zo dňa 15.1.2009 ("**Zmluva**"). V nadväznosti na nutnosť realizácie dopravného napojenia a po konzultáciách s Mestskou časťou Staré Mesto ako príslušným stavebným úradom je potrebné rozšíriť žiadosť o úpravu Zmluvy nasledovne:

1. Zmenu účelu nájmu upraveného v čl. I, bod 3, prvá veta tak, aby znel nasledovne: "Účelom nájmu je výstavba a následné užívanie (nájomcom, ako i tretími osobami, ktoré budú užívať nehnuteľnosti) (i) prístupovej komunikácie - odbočovacieho a zaradovacieho pruhu - zo Staromestskej ulice do podzemných garáží plánovaných na pozemkoch, na ktorých sa nachádza Esterházyho palác na parcelách 437/1 až /7 a 437/9, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu; a (ii) tunela zo Staromestskej ulice do priestorov Esterházyho paláca, ktorý bude slúžiť ako dočasný zásobovací tunel a po dokončení rekonštrukcie Esterházyho paláca a jeho

subsequently construct underground parking garages in the form of a system with lift which will park the vehicles via a motorized stacker. Such solution is technically less complicated than construction of a classic underground garage, it represents a more comfortable solution for visitors and also means that the underground parking garage will be located under the premises of the courtyard and not under the buildings of palais Esterhazy, or the city walls, as it was in the case of the proposal of the previous owner.

- Esterhazy Real Estate originally requested the assignment of rights and obligation from the agreement on lease of land No. 08-83-0005-09-00 dated 15 January 2009 (the "**Agreement**") In connection with the necessity to build the transport access and following discussions with City District Old Town as the relevant building authority it is necessary to extend the application regarding the amendment of the Agreement with the following:

1. Change of purpose of lease under Section I, clause 3, first sentence so that it reads as follows: "The purpose of the lease is the construction and subsequent usage (by the tenant as well as third parties which will use the properties) of (i) access road - turning and shifting lane - from Staromestská street into the underground garages planed on the land on which palais Esterhazy is located on land plots from 437/1 to /7 and 437/9 which are in the ownership of the tenant; a (ii) tunnel from Staromestská street into the premises of palais Esterhazy which shall serve as a temporary supply tunnel and after the reconstruction of palais Esterhazy and after its rebuilding shall serve as a permanent access into

prebudovani bude slúžiť ako trvalý
vjazd do podzemných garáží."

underground garages."

2. Bodu 9 článku IV bude znieť
nasledovne: "Zmluvné strany
uvádzajú, že parkánový múr a múr
mestských hradieb sú súčasťou
národnej kultúrnej pamiatky a
nachádzajú sa v Pamiatkovej
rezervácii Bratislava. Prenajímateľ
ako ich vlastník a/alebo správca
týmto pre účely stavebného konania
súhlasí so zásahmi do nich, avšak
nájomca je povinný splniť
podmienky stanovené Krajským
pamiatkovým úradom Bratislava
a/alebo stavebným úradom."

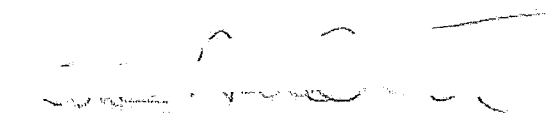
2. Clause 9 of Section IV shall amend to
read as follows: "The parties hereby
state that the zwinger wall and city
walls are part of national cultural
monument and are located in the
Anthropologic reserve Bratislava. The
landlord as its owner and/or
administrator hereby agrees for the
purpose of building proceeding with
interferences with them, however the
tenant is obliged to satisfy the
conditions set by the Regional
Monuments Board Bratislava and/or the
building authority."

3. Vypustiť bod 11 článku IV v celom
rozsahu.

3. Delete the clause 11 of Section IV in its
entirety.

S úctou,

Best regards,


Esterhazy Real Estate s.r.o.

Soňa Hekelová

na základe plnomocenstva / on basis of a power of attorney

Prílohy : / Attachments:

Príloha č. 1: Kópia záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Bratislava
č. K PUBA-2018/2688-4/7697/FAL / Attachment No. 1: Copy of binding opinion of the
Regional Monuments Board Bratislava No. K PUBA-2018/2688-4/7697/FAL

Esterhazy Real Estate s.r.o., so sídlom Križkova 9, 811 04 Bratislava, IČO: 50 376 306, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 114089/B /
Esterhazy Real Estate, with its registered seat at Križkova 9, 811 04 Bratislava, company ID No.: 50 376 306, registered with the commercial register of the District Court Bratislava I, section: Sro, file No.: 114089/B

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie nájmov majetku

Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

do rúk / Attn. to: Ing. Kristína Kubričanová
Vaše číslo / Your No.: MAGS ONM 33791/2018-370378

V / In Bratislava dňa / on 25.07.2018



MAG0P00QJ2FP

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
26 -07- 2018	
Podacie číslo:	33791/2018
Prílohy/listy:	Vybavuje:

Vec: Odpoveď na list

RE: Response to the letter

Vážená pani Ing. Kubričanová,

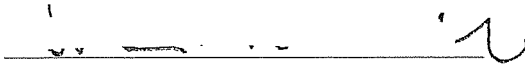
Dear Mrs. Ing Kubričanová,

v nadväznosti na Váš list zo dňa 2.7.2018 ("List"), v ktorom ste uviedli stanoviská odborných oddelení Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy a Generálneho investora Bratislava, ktoré Vám boli poskytnuté na základe doplnenia našej žiadosti o zriadenie užívacieho práva k častiam k častiam pozemkov parcely registra "C" s parc. č. 460/2 o výmere 1327 m² a s parc. č. 23097/6 o výmere 5276 m², oboch zapísaných na liste vlastníctva č. 1656 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Staré Mesto, si Vás týmto dovoľujeme informovať, že súhlasíme s podmienkami určenými v stanoviskách odborných oddelení Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava ako aj správcu hradiel Generálneho investora Bratislavy, tak ako sú uvedené v Liste.

in connection with your letter dated 2 July 2018 (the "Letter"), in which you have stated the opinions of the specialised sections of the Magistrate of the capital city of the Slovak Republic Bratislava and General Investor Bratislava as the administrator of the city walls, which were provided to you on basis of amendment to our request about the establishment of right to use parts of land of the land plot of register "C" with land plot No. 460/2, having an area of 1327 m² and with land plot No. 23097/6 having an area of 5267 m², both registered on the ownership deed No. 1656 kept by the District Office Bratislava, cadastral department, for the cadastral area of Old Town, we hereby wish to inform you that we agree with the conditions stipulated in the opinions of the specialised sections of the Magistrate of the capital city of the Slovak Republic Bratislava as well as General Investor Bratislava as the administrator of city walls, as they are stipulated in the Letter.

S úctou,

Best regards,


Esterhazy Real Estate s.r.o.
v.z. Soňa Hekelová

Esterhazy Real Estate s.r.o., so sídlom Križkova 9, 811 04 Bratislava, IČO: 50 376 306,
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.:
114089/B

Esterhazy Real Estate, with its registered seat at Križkova 9, 811 04 Bratislava, company
ID No.: 50 376 306, registered with the commercial register of the District Court
Bratislava I, section: Sro, file No.: 114089/B



Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

Do rúk / Attn. to: Ing. Kristína Kubričanová

MAG0P00S1W33	
MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVA	
- 2 - 01 - 2019	
Podací číslo	36535
Prílohy, listy	V. číslo

Vaša značka / Your file No.: MAGS ONM 33791/2018-467577

V / In Bratislava dňa / on 02.01.2019

**Vec: Odpoveď na list ohľadom nájmu
pozemkov v k.ú. Staré Mesto**

**Re: Response to a letter concerning
the lease of land plots in the cadastral
area of Staré Mesto**

Vážená pani Ing. Kubričanová,

Dear Ms. Ing. Kubričanová,

dňa 22.11.2018 Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy ("**Magistrát**") doručil nám, ako právnomu zástupcovi spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o., so sídlom Križkova 9, 811 04 Bratislava, IČO: 50 376 306, zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 114089/B ("**Esterhazy Real Estate**") odpoveď na návrh na nájom častí pozemkov vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ("**Hlavné mesto**"), zapísaných na liste vlastníctva č. 1656, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Staré Mesto: (i) pozemku registra "C" s parcelným číslom 460/2, o výmere 1327 m², druh pozemku: ostatné plochy a (ii) pozemku registra "C" s parcelným číslom 23097/6, o výmere 5276 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria ("**Pozemky**"), v ktorej nás informoval, že návrh na nájom častí Pozemkov pri hlasovaní mestského zastupiteľstva Hlavného mesta nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia a preto Hlavné mesto nemôže

On 22 November 2018, the Municipality of the capital city of Slovak Republic, Bratislava ("**Municipality**"), has delivered to us, as to the legal representative of the company Esterhazy Real Estate s.r.o., with its registered seat at Križkova 9, 811 04 Bratislava, company ID No.: 50 376 306, registered with the commercial register of the District Court Bratislava I, section: Sro, file No.: 114089/B ("**Esterhazy Real Estate**") a response to an application for lease of parts of land plots in the ownership of the Capital city of Slovak Republic Bratislava ("**Capital city**"), registered on the ownership deed No. 1656, kept by the District Office Bratislava, cadastral department, for the cadastral area of Staré Mesto: (i) the land of register "C" with land plot No. 460/2, having an area of 1327 sqm, type of land: other areas and (ii) the land of register "C" with land plot No. 23097/6, having an area of 5276 sqm, type of the land: built-up areas and courtyards (the "**Land plots**"), informing us that the application for lease of parts of land plots did not obtain

pristúpiť k uzatvoreniu zmluvy o nájme časti Pozemkov s Esterhazy Real Estate.

sufficient number of votes for adoption of a resolution, therefore, the Capital city cannot enter into a lease agreement with Esterhazy Real Estate.

V nadväznosti na vyššie uvedené, ako aj na náš telefonát, si dovoľujeme Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy požiadať o opätovné prerokovanie návrhu na nájom častí Pozemkov na najbližšom riadnom rokovaní mestského zastupiteľstva Hlavného mesta.

In connection with the abovementioned, as well as our call, we kindly request the Municipality of the capital city of Slovak Republic Bratislava, to renegotiate our application for lease of part of land plots at the next proper meeting of the City council of the Capital city.

Obsah návrhu na nájom častí pozemkov vo vlastníctve Hlavného mesta a všetkých sprievodných materiálov zostáva nezmenený. V prípade potreby predloženia nového návrhu alebo akéhokoľvek sprievodného materiálu nás, prosím, informujte o takejto skutočnosti, pričom zabezpečíme jej predloženie.

The content of the application for lease of part of land plots in the ownership of the Capital city and all accompanying documentation remains unchanged. In case of need to submit a new application or any accompanying documentation, please, let us know about this fact and we shall ensure that it is submitted.

Dovoľujeme si Váš požiadať o zasielanie akejkoľvek korešpondencie v tejto súvislosti na adresu nášho právneho zástupcu:

We kindly ask you to send us any correspondence in this respect to the address of our legal representative:

Schönherr Rechtsanwälte GmbH, organizačná zložka

Schönherr Rechtsanwälte GmbH, organizational branch

Soňa Hekelová

Soňa Hekelová

Prievozská 4/A (Apollo II)

Prievozská 4/A (Apollo II)

SK-821 09 Bratislava

SK-821 09 Bratislava

V prípade akýchkoľvek otázok sme Vám radi k dispozícii na telefónnom čísle 02/571 007 01 alebo na e-mailovej adrese: s.hekelova@schoenherr.eu.

If the case that you have any questions, please contact us at 02/571 007 01 or s.hekelova@schoenherr.eu.

S úctou / Best regards,

Za / on behalf of **Esterhazy Real Estate s.r.o.**

Soňa Hekelová

na základe plnomocenstva / on basis of a power of attorney

20.

**ZMLUVA O PREVODE
VLASTNÍCKEHO PRÁVA
K NEHNUTEĽNOSTIAM**

**VERTRAG ZUR
ÜBERTRAGUNG DES
EIGENTUMS AN
LIEGENSCHAFTEN**

medzi

zwischen

AGORIA PROJEKT, s.r.o.

AGORIA PROJEKT, s.r.o.

a

und

Raiffeisen Bank International AG

Raiffeisen Bank International AG

a

und

Esterhazy Real Estate s.r.o.

Esterhazy Real Estate s.r.o.

a

und

Real 4 You Immobilien GmbH

Real 4 You Immobilien GmbH

zo dňa 30.05.2017

vom 30 Mai 2017

21.

Táto zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam ("**ZMLUVA**") je uzatvorená v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ("**OZ**") a taktiež v súlade s § 151m ods. 6 OZ medzi

Dieser Vertrag zur Übertragung des Eigentums an Liegenschaften ("**VERTRAG**") ist abgeschlossen gemäß den Bestimmungen des § 588 ff. des Gesetzes Nr. 40/1964 Slg. Zivilgesetzbuch in aktueller Fassung ("**ZGB**") wie auch in Einklang mit § 151m Abs. 6 ZGB zwischen

(A) **AGORIA PROJEKT, s.r.o.**, so sídlom Panská 14, 811 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 784 351, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 21356/B B ("**PREDÁVAJÚCI**"), konajúcou prostredníctvom záložného veriteľa **Raiffeisen Bank International AG**, so sídlom Am Stadtpark 9, A-1030 Viedeň, Rakúska republika, zapísanou v obchodnom registri Obchodného súdu (*Handelsgericht*) Viedeň pod číslom FN 122119m ("**ZÁLOŽNÝ VERITEĽ**");

(A) **AGORIA PROJEKT, s.r.o.**, mit Sitz in Panská 14, 811 01 Bratislava, Slowakische Republik, ID-Nr.: 35 784 351, eingetragen im Handelsregister des Bezirksgerichts Bratislava I, Abteil: Sro, Einlage Nr.: 21356/B ("**VERKÄUFER**"), handelnd durch den Pfandgläubiger **Raiffeisen Bank International AG**, mit Sitz in Am Stadtpark 9, A-1030 Wien, Republik Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 122119m ("**PFANDGLÄUBIGER**");

(B) **Esterhazy Real Estate s.r.o.**, so sídlom Križkova 9, 811 04 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 50 376 306, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 114089/B, IČ DPH: SK2120437396, ("**KUPUJÚCI**" a spolu s **PREDÁVAJÚCIM** a **ZÁLOŽNÝM VERITEĽOM** ako "**STRANY**");

(B) **Esterhazy Real Estate s.r.o.**, mit Sitz in Križkova 9, 811 04 Bratislava - Stadteil Staré Mesto, Slowakische Republik, ID-Nr.: 50 376 306, eingetragen im Handelsregister des Bezirksgerichts Bratislava I, Abteil: Sro, Einlage Nr.: 21356/B, UID-Nr.: SK2120437396 ("**KÄUFER**" und gemeinsam mit dem **VERKÄUFER** und dem **PFANDGLÄUBIGER** nachfolgend auch als "**PARTEIEN**" bezeichnet);

(C) **Real 4 You Immobilien GmbH**, so sídlom Haiderstrasse 23, 4052 Ansfelden/Linz, Rakúska republika zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Linz pod číslom FN

(C) **Real 4 You Immobilien GmbH**, mit Sitz in Haiderstrasse 23, 4052 Ansfelden/Linz, Republik Österreich, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Linz unter FN

140282 y ("Real 4 You" a spolu s KUPUJÚCIM, PREDÁVAJÚCIM a ZÁLOŽNÝM VERITEĽOM ako "STRANY").

140282 y ("Real 4 You" und gemeinsam mit dem KÄUFER, dem VERKÄUFER und dem PFANDGLÄUBIGER nachfolgend auch als "PARTEIEN" bezeichnet).

1. Úvodné ustanovenia

1.1. PREDÁVAJÚCI je vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- pozemky registra "C" zapísané na liste vlastníctva č. 5535, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Staré Mesto ("LV 5535"):

Parc. č.	výmera (m ²)	Druh pozemku
437/1	1276	Zastavané plochy a nádvoría
437/2	213	Zastavané plochy a nádvoría
437/3	156	Zastavané plochy a nádvoría
437/4	109	Zastavané plochy a nádvoría
437/5	39	Zastavané plochy a nádvoría
437/6	274	Zastavané plochy a nádvoría
437/7	167	Zastavané plochy a nádvoría
437/9	334	Ostatné plochy

- stavby zapísané na LV 5535:

Súpisné číslo	Stavba	Parc. č. (na LV 5535)
---------------	--------	-----------------------

1. Einleitende Bestimmungen

1.1 Der VERKÄUFER ist ausschließlicher Eigentümer folgender Liegenschaften:

- Grundstücke des Registers "C", eingetragen in der Eigentumsurkunde Nr. 5535 für das Katastergebiet Staré Mesto, geführt von der Bezirksbehörde Bratislava, Katasterabteilung ("Eigentumsurkunde 5535"):

Parzelle Nr.	Ausmaß B (m ²)	Grundstücksart
437/1	1276	bebaute Flächen und Höfe
437/2	213	bebaute Flächen und Höfe
437/3	156	bebaute Flächen und Höfe
437/4	109	bebaute Flächen und Höfe
437/5	39	bebaute Flächen und Höfe
437/6	274	bebaute Flächen und Höfe
437/7	167	bebaute Flächen und Höfe
437/9	334	sonstige Flächen

- in der Eigentumsurkunde 5535 eingetragene Bauwerke:

Verzeichnis	Bauwerk	Parzelle
-------------	---------	----------

304	BUDOVA	437/3
100302	BUDOVA	437/1
		437/7

("NEHNUTEĽNOSTI").

s Nr.		Nr. (In der Eigentums urkunde 5535)
304	GEBÄUDE	437/3
100302	GEBÄUDE	437/1
		437/7

(die "LIEGENSCHAFTEN").

1.2. ZÁLOŽNÝ VERITEĽ, ako záložný veriteľ a PREDÁVAJÚCI, ako záložca, uzavreli dňa 27.11.2006 zmluvu o zriadení záložného práva k NEHNUTEĽNOSTIAM ("ZÁLOŽNÁ ZMLUVA 1"). Záložné právo zriadené ZÁLOŽNOU ZMLUVOU 1 je zapísané v katastri nehnuteľností pod číslom V - 18400/06 zo dňa 18.12.2006. ("ZÁLOŽNÉ PRÁVO 1").

1.3. ZÁLOŽNÝ VERITEĽ, ako záložný veriteľ a BUDÚCI PREDÁVAJÚCI, ako záložca, uzavreli dňa 16.09.2016 zmluvu o zriadení záložného práva k NEHNUTEĽNOSTIAM ("ZÁLOŽNÁ ZMLUVA 2" a spolu so ZÁLOŽNOU ZMLUVOU 2 ako "ZÁLOŽNÉ ZMLUVY"). Záložné právo zriadené ZÁLOŽNOU ZMLUVOU 2 je zapísané v katastri nehnuteľností pod číslom V-27985/16 zo dňa 14.10.2016 ("ZÁLOŽNÉ PRÁVO 2" a spolu so ZÁLOŽNÝM PRÁVOM 1 ako "ZÁLOŽNÉ PRÁVA").

1.2 Der PFANDGLÄUBIGER, als Pfandgläubiger und der VERKÄUFER, als Pfandgeber, haben am 27.11.2006 den Vertrag zur Bestellung des Pfandrechts an LIEGENSCHAFTEN ("PFANDVERTRAG 1") abgeschlossen. Das mit dem PFANDVERTRAG 1 bestellte Pfandrecht ist im Immobilienkataster unter der Nummer V - 18400/06 vom 18.12.2006 eingetragen ("PFANDRECHT 1").

1.3 Der PFANDGLÄUBIGER, als Pfandgläubiger und der KÜNFTIGE VERKÄUFER, als Pfandgeber, haben am 16.09.2016 den Vertrag zur Bestellung des Pfandrechts an LIEGENSCHAFTEN ("PFANDVERTRAG 2" und gemeinsam mit dem PFANDVERTRAG 1 als die "PFANDVERTRÄGE") abgeschlossen. Das mit dem PFANDVERTRAG 2 bestellte Pfandrecht ist im Immobilienkataster unter der Nummer V-27985/16 vom 14.10.2016 eingetragen ("PFANDRECHT 2") und gemeinsam mit dem PFANDRECHT 1 nachfolgend auch als "PFANDRECHTE" bezeichnet).

1.4. V zmysle ZÁLOŽNÝCH ZMLÚV v prípade, že nastane okolnosť, ktorá zakladá právo výkonu záložného práva, je ZÁLOŽNÝ VERITEĽ, ako záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva v súlade s ustanovením § 151j OZ, vrátane práva na predaj NEHNUTEĽNOSTÍ formou priameho predaja pri súčasnom splnení podmienok uvedených v §§ 151m a nasl. OZ.

1.5. V súlade s OZ a ZÁLOŽNÝMI ZMLUVAMI je ZÁLOŽNÝ VERITEĽ výslovne oprávnený uzatvoriť ZMLUVU v mene PREDÁVAJÚCEHO a podať návrh na zápis do katastra nehnuteľností v mene PREDÁVAJÚCEHO.

1.6. ZÁLOŽNÝ VERITEĽ, ako záložný veriteľ, začal výkon ZÁLOŽNÝCH PRÁV predajom NEHNUTEĽNOSTÍ, upovedomil PREDÁVAJÚCEHO a Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor o tomto výkone ZÁLOŽNÝCH PRÁV v súlade s § 151l OZ. ZÁLOŽNÝ VERITEĽ v súlade s § 151m ods. 6 OZ a ZÁLOŽNÝMI ZMLUVAMI uzatvára túto ZMLUVU.

1.7. PREDÁVAJÚCI je tiež výlučným vlastníkom pozemnej komunikácie (cestného telesa a jeho súčastí) postavenej na častiach pozemkov parcely registra "C" s parc. č. 460/2 o

1.4 Nach Maßgabe der PFANDVERTRÄGE ist der PFANDGLÄUBIGER, als Pfandgläubiger, bei Eintritt des die Berechtigung zur Ausübung des Pfandrechtes auslösenden Ereignisses berechtigt, mit der Ausübung des Pfandrechtes in Einklang mit der Bestimmung des § 151j ZGB zu beginnen, einschließlich des Direktverkaufs der LIEGENSCHAFTEN, dies bei gleichzeitiger Erfüllung der in den Bestimmungen der §§ 151m ff. festgelegten Voraussetzungen.

1.5 Nach Maßgabe des ZGB und der PFANDVERTRÄGE ist der PFANDGLÄUBIGER ausdrücklich berechtigt, im Namen des VERKÄUFERS den VERTRAG abzuschließen und in dessen Namen auch den Antrag auf Einverleibung in das Immobilienkataster zu stellen.

1.6 Der PFANDGLÄUBIGER, als Pfandgläubiger, hat mit der Ausübung der PFANDRECHTE mittels Verkauf von LIEGENSCHAFTEN begonnen und hat über diese Ausübung der PFANDRECHTE sowohl den VERKÄUFER wie auch die Bezirksbehörde Bratislava, Katasterabteilung, in Einklang mit der Bestimmung des § 151l ZGB verständigt. Der PFANDGLÄUBIGER schließt diesen VERTRAG in Einklang mit der Bestimmung des § 151m Abs. 6 ZGB und den Bestimmungen der PFANDVERTRÄGE ab.

1.7 Der VERKÄUFER ist außerdem der ausschließliche Eigentümer der Straße (des Straßenkörpers und dessen Teilen), die auf Teilen der Grundstücke des Registers "C" mit

výmere 1327 m² a s parcelným číslom 23097/6 o výmere 5276 m², oboch zapísaných na liste vlastníctva č. 1656 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Staré Mesto vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava ("Cesta"). Pozemky pod Cestou užíva PREDÁVAJÚCI na základe nájomnej zmluvy s Hlavným mestom SR Bratislava zo dňa 15. Januára 2009 ("Nájomná zmluva"). CESTA a časti pozemkov, na ktorých sa nachádza CESTA, sú vyznačené v Nájomnej zmluve.

Parzellennummer 460/2 im Ausmaß von 1327 m² und Parzellennummer 23097/6 im Ausmaß von 5276 m² liegt, beide eingetragen in der Eigentumsurkunde Nr. 1656 geführt von der Bezirksbehörde Bratislava, Katasterabteilung, für das Katastergebiet Staré Mesto, im Eigentum der Hauptstadt der Slowakischen Republik Bratislava (die "STRASSE"). Die Grundstücke unter der STRASSE nutzt der VERKÄUFER aufgrund eines Mietvertrags mit der Hauptstadt der Slowakischen Republik Bratislava vom 15. Januar 2009 (der "MIETVERTRAG"). Die STRASSE und die Teile der Grundstücke, auf welchen sich die STRASSE befindet, sind im Mietvertrag gekennzeichnet.

1.8. V súvislosti s NEHNUTEĽNOSTAMI bola dňa 01.07.2005 uzatvorená zmluva o rekonštrukcii nehnuteľností a ich následnom užívaní medzi Esterhazy, a.s. (bývalý vlastník NEHNUTEĽNOSTÍ) a pánom JUDr. Dušanom Kollárom ("Zmluva o rekonštrukcii"). Zmluvou o prevode práv a povinností zo dňa 14.03.2006 ("Zmluve o prevode práv a povinností") previedol pán JUDr. Dušan Kollár práva zo Zmluvy o rekonštrukcii na Real 4 You.

1.8 Im Zusammenhang mit den LIEGENSCHAFTEN wurde am 1.7.2005 ein Vertrag über die Rekonstruktion von Liegenschaften und ihre anschließende Nutzung zwischen Esterhazy, a.s. (ehemaliger Eigentümer der LIEGENSCHAFTEN) und Herrn JUDr. Dušan Kollár abgeschlossen (der "Vertrag über die Rekonstruktion"). Mit dem Vertrag über die Übertragung von Rechten und Pflichten vom 14.3.2006 (der "Vertrag über die Übertragung von Rechten und Pflichten") hat Herr JUDr. Dušan Kollár seine Rechte aus dem Vertrag über die Rekonstruktion an die Real 4 You abgetreten.

2. Predmet ZMLUVY

2.1. PREDÁVAJÚCI konajúci prostredníctvom ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA prevádza NEHNUTEĽNOSTI, spolu s ich súčasťami a

2. VERTRAGSGEGENSTAND

2.1 Der VERKÄUFER, handelnd durch den PFANDGLÄUBIGER, überträgt hiermit das Eigentum an den LIEGENSCHAFTEN samt Bestandteile

príslušenstvom, na KUPUJÚCEHO a KUPUJÚCI NEHNUTEĽNOSTI spolu s ich súčasťami a príslušenstvom do svojho vlastníctva prijíma a zaväzuje sa za ne zaplatiť ZÁLOŽNÉMU VERITEĽOVI kúpnu cenu v súlade s článkom 3 ZMLUVY.

2.2. PREDÁVAJÚCI zároveň vo vlastnom mene prevádza na KUPUJÚCEHO vlastnícke právo k CESTE a KUPUJÚCI CESTU do svojho vlastníctva prijíma a zaväzuje sa za ňu zaplatiť PREDÁVAJÚCEMU kúpnu cenu v súlade s článkom 3 ZMLUVY.

und Zubehör auf den KÄUFER und der KÄUFER nimmt die LIEGENSCHAFTEN samt Bestandteile und Zubehör in sein Eigentum an und verpflichtet sich, für diese an den PFANDGLÄUBIGER den Kaufpreis gemäß Artikel 3 des VERTRAGES zu zahlen.

2.2 Der VERKÄUFER zugleich, handelnd im eigenem Namen, überträgt hiermit das Eigentum an der STRASSE an den KÄUFER und der KÄUFER nimmt die STRASSE in sein Eigentum an und verpflichtet sich, für diese an den VERKÄUFER den Kaufpreis im Einklang mit Artikel 3 des VERTRAGS zu zahlen.

3. Kúpna cena a platobné podmienky

3.1.

3.2.

3. Kaufpreis und Zahlungsbedingungen

3.1

3.2

Raiffeisen Bank International AG

Meno: / Name: Soňa Hekelová

Funkcia: / Funktion: na základe plnomocenstva / Bevollmächtigte

Esterhazy Real Estate s.r.o.

Meno: / Name: ~~HOFFMANN~~ DIETZ

Funkcia: / Funktion: ~~GESCHAFTSFÜHRER~~ / KONATEL

V / In Wien dňa / am 24/5/2017

Esterhazy Real Estate s.r.o.

Meno: / Name: ~~HUNSTORFER~~ Michael

Funkcia: / Funktion: ~~GESCHAFTSFÜHRER~~ / KONATEL

V / In Wien dňa / am 24/5/17

AGORIA PROJEKT, s.r.o.

Meno: / Name: Mag. Klaus Riederer

Funkcia: / Funktion: ~~GESCHAFTSFÜHRER~~ / KONATEL

V / In Linz, am 30. Mai 2017 dňa / am

Real 4 You Immobilien GmbH i.L.

Meno: / Name: MMag. Christian Rimpf

Funkcia: / Funktion: ~~likvidator~~

V / In Linz, am 30. Mai 2017 dňa / am



OBCHODNÝ REGISTER

NA INTERNETE



Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 114089/B

Obchodné meno:	Esterhazy Real Estate s.r.o.	(od: 27.01.2017)
Sídlo:	Hodžovo námestie 1A Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06	(od: 01.09.2018)
IČO:	50 376 306	(od: 15.09.2016)
Deň zápisu:	15.09.2016	(od: 15.09.2016)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 15.09.2016)
Predmet činnosti:	kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu prenájom hnuteľných vecí prieskum trhu a verejnej mienky administratívne služby prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s nájmom	(od: 15.09.2016) (od: 15.09.2016) (od: 15.09.2016) (od: 15.09.2016) (od: 15.09.2016) (od: 15.09.2016) (od: 15.09.2016) (od: 15.09.2016)
Spoločníci:	Raiffeisen Property Management GmbH Lehargasse 11 Viedeň 1060 Rakúska republika Raiffeisen Property International GmbH Lehargasse 11 Viedeň 1060 Rakúska republika	(od: 27.01.2017) (od: 27.01.2017)
Výška vkladu každého spoločníka:	Raiffeisen Property Management GmbH Vklad: 4 250 EUR (peňažný vklad) Splatené: 4 250 EUR Raiffeisen Property International GmbH Vklad: 750 EUR (peňažný vklad) Splatené: 750 EUR	(od: 27.01.2017) (od: 27.01.2017)
Štatutárny orgán:	konatelia <u>Ing. Dieter Hoffmann</u> Goldbiegelgasse 2 Perchtoldsdorf 2380 Rakúska republika Vznik funkcie: 19.01.2017 <u>Mag. Michael Hunstorfer</u> Irenentalstrasse 19b/1 Tullnerbach 3011 Rakúska republika Vznik funkcie: 19.01.2017 <u>Mag. Thomas Happ</u> Pragergasse 7-9/1 Purkersdorf 3002 Rakúska republika Vznik funkcie: 19.01.2017 <u>Martina Lederer</u> Röttergasse 13/22 Viedeň 1170 Rakúska republika Vznik funkcie: 19.01.2017	(od: 27.01.2017) (od: 18.02.2017) (od: 18.02.2017) (od: 18.02.2017)

Konanie menom

29.

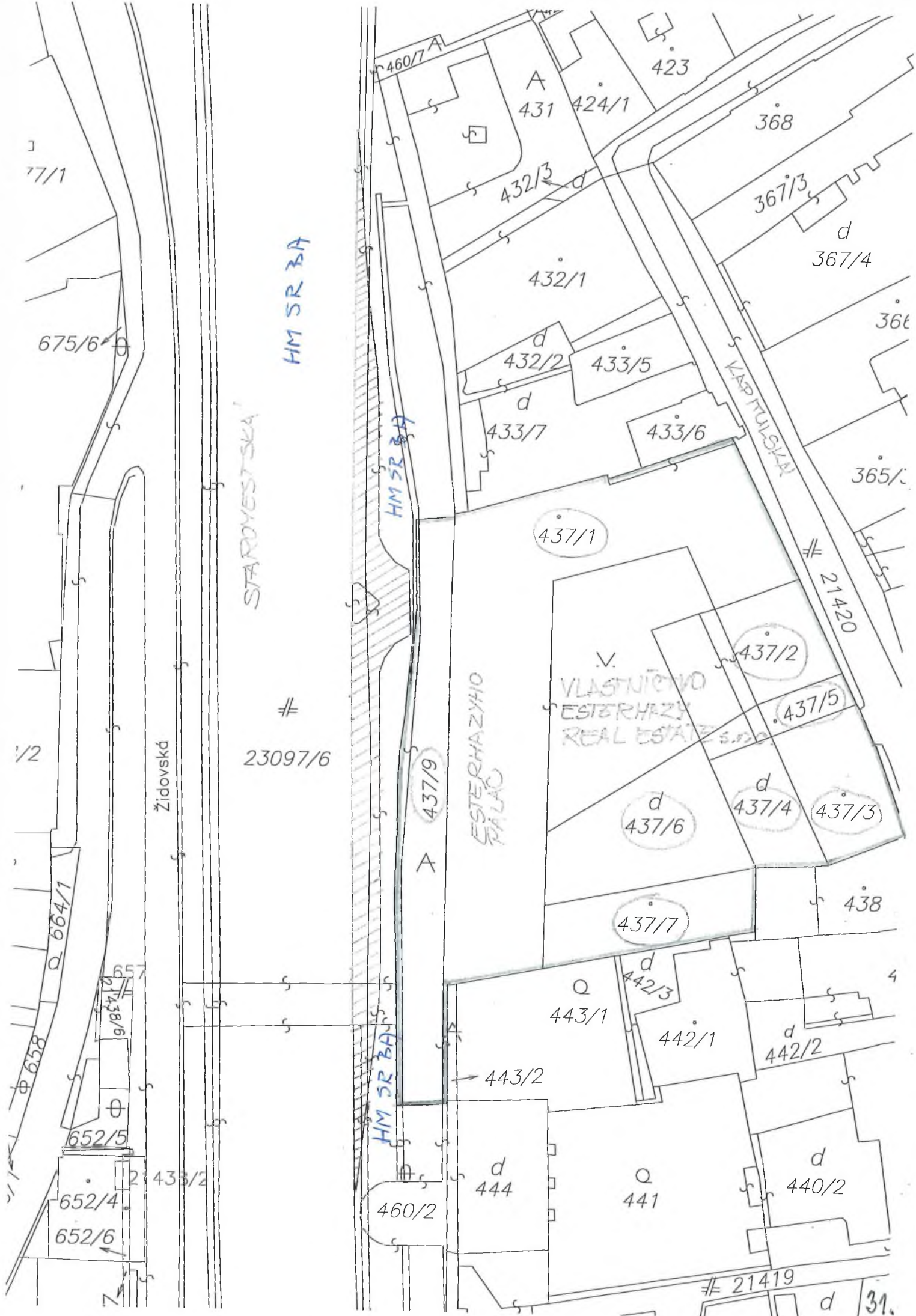
spoločnosti:	V mene spoločnosti konajú vždy aspoň dvaja konatelia spoločne, pričom konateľka Martina Lederer a konateľ Ing. Dieter Hoffmann sú oprávnení konať v mene spoločnosti spolu s ktorýmkoľvek ďalším konateľom a konateľ Mag. Michael Hunstorfer a konateľ Mag. Thomas Happ sú oprávnení konať v mene spoločnosti buď iba spolu s konateľkou Martinou Lederer alebo iba s konateľom Ing. Dieterom Hoffmannom. Konateľ podpisuje za spoločnosť tak, že pripojí k napísanému alebo predtlačnému obchodnému menu spoločnosti vlastnoručný podpis.	(od: 27.01.2017)
Základné imanie:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 15.09.2016)
Ďalšie právne skutočnosti:	Obchodná spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 20.05.2016 podľa §§ 56-75a, §§ 105-153 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.	(od: 15.09.2016)
	Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 19.01.2017	(od: 18.02.2017)
Dátum aktualizácie údajov:	01.04.2019	
Dátum výpisu:	02.04.2019	

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa 

Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Aktuálne zmeny | Oprava údajov štatutárov | Kontakty na registrové súdy

Formuláre na podávanie elektronických návrhov na zápis do OR | Formuláre na podávanie listinných návrhov na zápis do OR



HM SR 3A

STAROVĚSTSKÁ

23097/6

Židovská

HM SR 3A/1

A 437/9

ESTERHAZY PALAC

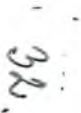
V. VLASTNICTVO
ESTERHAZY
REAL ESTATE s.r.o.

KAPITULSKÁ

21420

21419

d 31.





VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I
 Obec : 528 595 BA-m.č. STARÉ MESTO
 Katastrálne územie: 804 096 Staré Mesto

Údaje aktuálne k : 01.01.2019
 Dátum vyhotovenia: 22.01.2019
 Čas vyhotovenia : 14:15:57

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
460/2	1327	Ostatné plochy	36	201	1	
3097/6	5276	Zastavané plochy a nádvoria	22	202	1	

*** Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané ***

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti

- 201 - Chránený strom a jeho ochranné pásmo
- 202 - Územie európskeho významu

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu nevyžiadané

STAVBY nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
------------	---

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR IČO: 00603481 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
---	--

*** Ostatní účastníci nevyžiadaní ***

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

Ťarchy nevyžiadané

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 22.01.2019

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 14:16:57

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5535

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
437/ 1	1276	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		, 201
437/ 2	213	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		, 201
437/ 3	156	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		, 201
437/ 4	109	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 201
437/ 5	39	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		, 201
437/ 6	274	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 201
437/ 7	167	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		, 201
437/ 9	334	ostatná plocha	36	1		, 201

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
304	437/ 3	20	BUDOVA		1
100302	437/ 1	9	BUDOVA		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Esterhazy Real Estate s.r.o., Križkova 9, Bratislava, PSČ 811 04, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva na pozemok parc. č.437/1, 437/2, 437/3, 437/4, 437/5, 437/6, 437/7, 437/9 a stavby súp. č.304 na parc. č.437/3, súp. č.100302 na parc. č.437/1 zo dňa 22.10.2014, P-3381/14

Poznámka

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva v prospech Raiffeisen Bank International AG, IČO: FN 122119 m na pozemky p.č. 437/1, 437/2, 437/3, 437/4, 437/5, 437/6, 437/7, 437/9, stavbu súp.č. 304 na p.č. 437/3 a stavbu súp.č. 100302 na p.č. 437/1, na záložné právo pod V-27985/16, P-2987/16

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-16274/2017 zo dňa 15.6.2017

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, Viedeň (č.FN 122119m) na nehnuteľnosti : pozemky p.č. 437/4 zast.plocha o výmere 109 m2, p.č. 437/5 zast.plocha o výmere 39 m2, p.č. 437/6 zast.plocha o výmere 274 m2, p.č. 437/7 zast.plocha o výmere 167 m2, p.č. 437/1 zast.plocha o výmere 1610 m2, p.č. 437/2 zast.plocha o výmere 213 m2, p.č. 437/3 zast. plocha o výmere 156 m2 a stavby súpisné číslo 100302 postavené na p.č. 437/1 a stavby súpisné číslo 304 postavené na p.č. 437/3 podľa V- 18400/06 zo dňa 18.12.2006, zmena na základe žiadosti Z-1850/11, (podľa GP č. 39/2013 (ov.č. 2466/2013) parc.č. 437/1 rozdelená na parc.č. 437/1 a 437/9, Z-2992/14)
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 4 ods. 1 zák.č. 66/2009 Z.z., ktorého obsahom je držba a užívanie pozemkov pod stavbou a to pozemku registra C KN parc.č. 437/9 v prospech vlastníka stavby hradbového a parkánového múru Hlavného mesta SR Bratislavy, podľa GP č. 39/2013 (ov.č. 2466/2013), Z-2992/14
- 1 Záložné právo v prospech Raiffeisen Bank International AG, IČO: FN 122119 m na pozemky p.č. 437/1, 437/2, 437/3, 437/4, 437/5, 437/6, 437/7, 437/9, stavbu súp.č. 304 na p.č. 437/3 a stavbu súp.č. 100302 na p.č. 437/1, podľa V-27985/16 zo dňa 14.10.2016

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie územného rozvoja mesta

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

oddelenie nájmov majetku

Ing. Kristína Kubričanová

350 346

MAGIAM 33 791/2018

Váš list číslo/zo dňa
10.05.2018

Naše číslo
MAGS OUIK 45105/18-330435

Vybavuje/linka
Ing. arch. Záhorská/610

Bratislava
29.05.2018

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	ONM - Esterhazy Real Estate s.r.o.
žiadosť zo dňa:	10.05.2018
pozemok parc. číslo:	460/2 – vo výmere 416 m ² , 23097/6 – vo výmere 69 m ² – podľa grafického značenia Vami proloženej mapky
katastrálne územie:	Staré Mesto
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Staromestská ulica
účel:	Výstavba a následné užívanie tunela zo Staromestskej ul. do Esterházyho paláca

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc.č. 23097/6 a 460/2; **funkčné využitie územia:**

- námestia a ostatné komunikačné plochy
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie

Námestia a ostatné komunikačné plochy

námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Podmienky funkčného využitia plôch - Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

37.

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Zájmové parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a charakter stabilizovaného územia sa zásadne nemení.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Zájmové parcely sú súčasťou územia **Historického mesta (pamiatková rezervácia PR), kde je potrebné rešpektovať:**

- *špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemernej podlažnosti 3 – 5 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“*,
- pohľady a priehľady na dominanty historického jadra,
- charakteristické plochy zelene parkov a námestí.

Zakázať:

- výškové stavby,
hmotovo – priestorové riešenie potenciálnej novej zástavby nad rozmer charakteristickej blokovej zástavby historického mesta.

Pre úplnosť uvádzame, že za poslednú dobu neevidujeme na našom oddelení žiadne podanie ohľadom rekonštrukcie Estrházyho paláca.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03, zmeny a doplnky 05, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/rozvoj-mesta>

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIČ 45105/18-330435 zo dňa 29.05.2018 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy
 Oddelenie územnoplánovacieho inžinierstva
 Príloha k územnoplánovacej informácii
 dňa 29.05.2018

Ing. Ľudmila Simeunovičová
 poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIČ – archív

Stanovisko technickej infraštruktúry

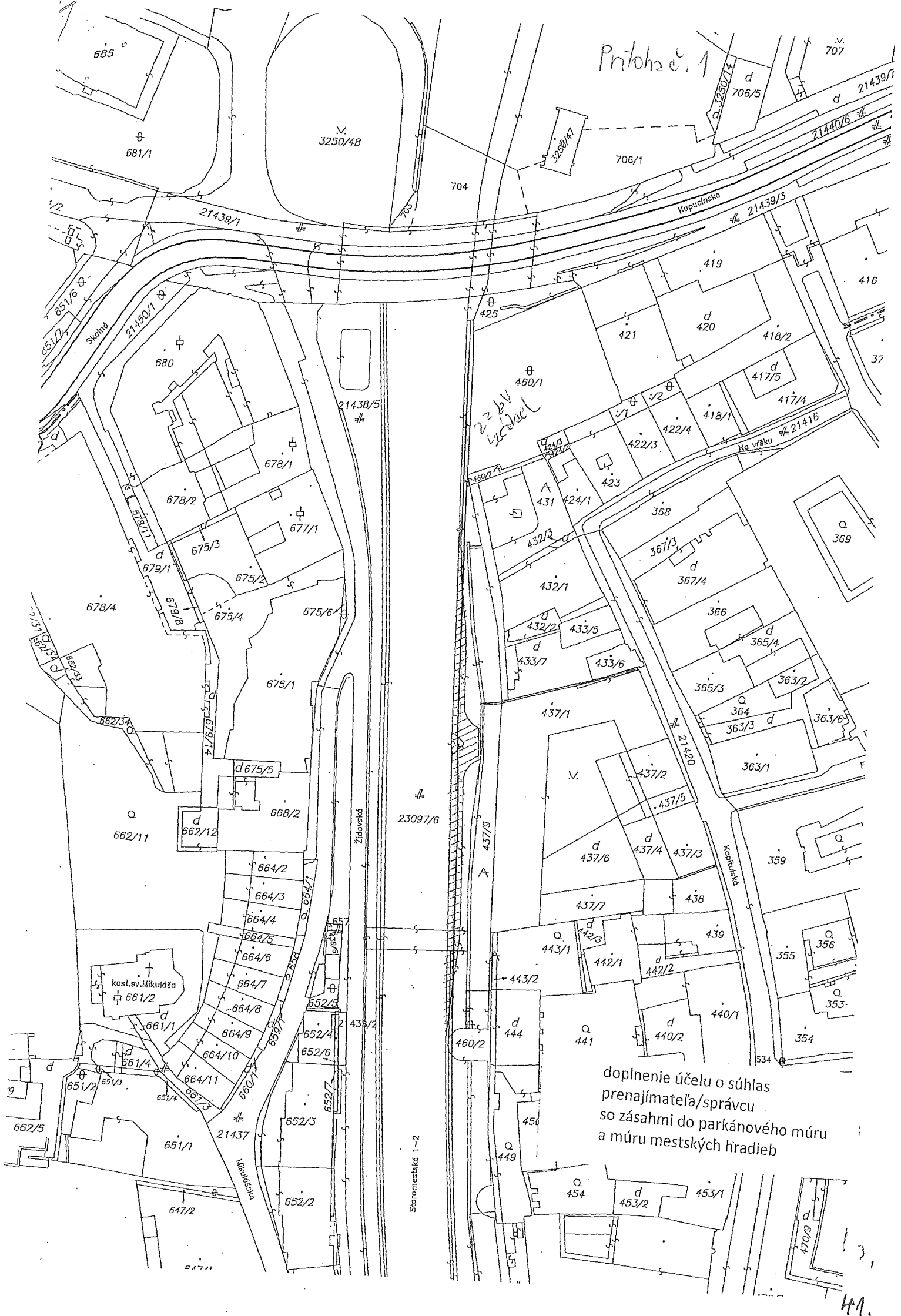
Žiadateľ	SSN – Esterhazy R. E., s.r.o.	Referent : Kub
Predmet podania	Nájom pozemku	
Katastrálne územie	Staré Mesto	Parc.č.: 460/2
Č.j.	MAGS OSRMT 45 537/2018-330 436 MAGS ONM /33 791/2018	č. OSRMT 518/18
TI č.j.	TI/397/18	EIA č. /18
Dátum prijmu na TI	21.5.2018	Podpis ved. odd. /...
Dátum exped. z TI	22.5.2018 - 4. JÚN 2018	Komu : ONM 347 958

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

V území evidujeme 22 kV káblové vedenie. Podmienky pre nájom po overení trasy stanoví prevádzkovateľ siete ZSE, a.s. Bratislava.



Príloha č. 1

22 b.v.
výhled

doplnenie účelu o súhlas
prenajímateľa/správcu
so zásahmi do parkánového múru
a múru mestských hradieb

441.

Stanovisko Oddelenie stratégií rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích dokumentov		
Vec: Zámena pozemkov		
Akcia:	stanovisko	MAGS OSRMT 45 537/2018-330 436
Číslo jednania:	OSRMT 518/ 2018	Vybavuje: Ing. arch. L. Holíková,
Katastrálne územie:	Staré mesto	Parcely: 460/2
Lokalita:	Staromestská	Dátum vybavenia: 30.5.2018
Investičný zámer:	nájom pozemku	
Žiadateľ:	MAGS OMV	
Investor:	Esterhazy Real Estate s.r.o.	

SPRACOVANÁ DOKUMENTÁCIA:

- ÚPN hl. m. SR Bratislavy 5/2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05;
- Stratégia rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1999;
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2010 – 2020, Academia Istropolitana Nova, 2010;

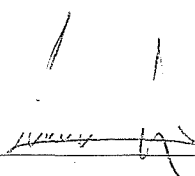
STANOVISKO:

- dotknuté územie je súčasťou Pamiatkovej rezervácie Bratislava – vzhľadom na vysoký stupeň ochrany v tomto území a skutočnosť, že fortifikačný systém je vyhlásený za NKP, je potrebné všetky zásahy do objektu parkánového múru a múru mestských hradieb riešiť v zmysle podmienok KPÚ Bratislava;

ZÁVER:

- Z hľadiska nášho odborného posúdenia, v kontexte mierky Územného plánu hl. m. SR Bratislavy v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, k predmetnému nájmu odbočovacieho a zaraďovacieho pruhu zo strany Staromestskej ul. nemáme pripomienky;

Schválila vedúca oddelenia: Ing. arch. K. Lexmann



**SÚBORNÉ STANOVISKO**

k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľností hl. m. SR Bratislavy
za sekciu dopravy

A: IDENTIFIKÁCIA PODANIA:

Došlo od (oddelenie, dátum):	ONM 22.05.2018	Pod.č.	MAGS ONM 33791/2018 MAG 330434/18
Predmet podania:	Postúpenie práv a povinností z NZ č. 08-83-0005-09-00 uzatvorenej so spoločnosťou Agoria Projekt, a.r.o. na spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o. Nájom časti pozemku na Staromestskej ulici parc. č. 460/2 vo výmere 416 m ² parc. č. 23097/6 vo výmere 69 m ²		
Žiadateľ:	Esterhazy Real Estate s.r.o.		
Katastrálne územie:	Staré Mesto		
Parcelné číslo:	460/2 (416 m ²), 23097/6 (69 m ²)		
Odoslané: (dátum)	11. 06. 2018	Pod.č.	352553/2018

B: ČIASTKOVÉ STANOVISKÁ ODDELENÍ:

B1: Oddelenie dopravného inžinierstva			
Pridelené (dátum):	22.05.2018	Pod. č. oddelenia:	MAG 330438/18 ODI/325/18-P
Spracovateľ (meno):	Ing. Bočkorová, konzultácia . Ing. Urbanová		
Účel: Užívanie prístupovej komunikácie – odbočovacieho pruhu zo Staromestskej ulice popod parkánový múr, nájomcom , ako i tretími osobami, ktorú budú nehnuteľnosť užívať. Spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o. je novým vlastníkom paláca Esterhazy, LV č. 5535, (so spoločnosťou Agoria Projekt, s.r.o., pôvodným vlastníkom paláca Esterhazy, a nájomcom dotknutých pozemkov bude zmluva ukončená dohodou). V doplnení žiadosti o zriadenie užívacieho práva k pozemku sa uvádza, že od pôvodného plánu bývalého vlastníka paláca Esterhazy, plánuje Esterhazy Real Estate s.r.o. následne <u>vybudovať podzemnú garáž v podobe systému s výťahom, ktorý vozidlá zaparkuje prostredníctvom pojazdného zakladača</u>. Takéto riešenia je menej technicky náročné a podzemná garáž sa bude nachádzať pod priestorom dvora a nie pod budovami paláca Esterhazy. Text stanoviska: Z hľadiska záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva k žiadosti o nájom časti časti pozemku p. č. 460/2 o výmere 416 m² a časti pozemku p. č. 23097/6 o výmere 69 m² v k. ú. Staré Mesto, Staromestská ul, súhlasíme s podmienkami:			

- Pozemky budú využívané ako prístupová komunikácia zo Staromestskej ulice k stavbe „Rekonštrukcia Esterházyho paláca, Kapitulská ul.“

K navrhovanej zmene výstavby podzemnej garáže na podzemnú garáž s výťahom a pojazdným zakladačom je možné súhlasiť až po splnení podmienok:

- V DSP žiadame predložiť výpočet statickej dopravy podľa aktuálne platnej STN 736110 (t.č. platí STN 736110/Z1, Z2) podľa funkčného využitia objektu vrátane návrhu riešenia statickej dopravy.
- Žiadame predložiť technické údaje k navrhovanému pojazdnému zakladaču – výkonnosť zakladača (vozidiel/hodinu).
- Vzhľadom na riešenie dopravného pripojenia zo Staromestskej ulice - komunikácie funkčnej triedy B2, žiadame posúdiť vplyv nárastu dopravného zaťaženia nového investičného zámeru na príslušnú komunikačnú sieť a jej križovatky, a to v súlade s Metodikou dopravného-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov (sprac. Magistrát hl. m. SR Bratislavy) a navrhnúť opatrenia na zachovanie optimálnej situácie po výstavbe ako súčasť stavby.

Vybavené (dátum):		28.05.2018
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Širgel	28.05.2018

B2: Oddelenie dopravy - Referát cestného správneho orgánu:

Pridelené (dátum):	15.5.2018	Pod. č. oddelenia:	OD 45226/18-330439/K1-30
Spracovateľ (meno):	Ing. Klementová		

Text stanoviska:

Z hľadiska oddelenia k žiadosti o nájom častí časti pozemku p. č. 460/2 o výmere 416 m² a časti pozemku p. č. 23097/6 o výmere 69 m² v k. ú. Staré Mesto, Staromestská ul, súhlasíme s podmienkou:

- Pozemky budú využívané ako prístupová komunikácia zo Staromestskej ulice k stavbe „Rekonštrukcia Esterházyho paláca, Kapitulská ul.“

K navrhovanej zmene výstavby podzemnej garáže na podzemnú garáž s výťahom a pojazdným zakladačom sa vyjadríme až po predložení projektovej dokumentácie.

Vybavené (dátum):	5.6.2018
Schválil dňa (meno, dátum):	Mgr. Ryšavá

Ing. Rastislav Gombala

Referát cestného správneho orgánu

Ing. Rastislav Gombala

Ing. Rastislav Gombala
poverený vedením sekcie dopravy



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností
oddelenie správy komunikácií

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

ONM

TU

- 357406/2018

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS ONM 33791/2018	MAG OSK	Baňasová/767	13.06.2018
MAG 330434/2018	45193/2018-330440		

Vec

Súborná žiadosť o stanoviská odborných útvarov magistrátu k nájmu pozemku – Esterhazy Real Estate s.r.o. - odpoveď

Vaším listom zo dňa 10.05.2018 od spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o. vo veci nájmu pozemku na parc.č. 460/2, 23097/6 v k.ú. Staré Mesto Vám zasielame nasledovné stanovisko:

Z hľadiska správcu komunikácii bez pripomienok.

Z hľadiska správcu verejného osvetlenia (VO) nemáme pripomienky.

Z hľadiska správcu inžinierskych objektov uvádzame nasledovné. Na základe informácií, ktoré obsahuje súborná žiadosť, a to, že hradby sú zverené do správy GIB-u sa k predmetnej žiadosti nevyjadrujeme. Parkánový múr ani múry mestských hradieb nie sú inžinierske objekty v našej správe.

S pozdravom

Mgr. Valér Jurčák
vedúci oddelenia



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností

oddelenie životného prostredia a mestskej zelene

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Sekcia správy nehnuteľností

Oddelenie nájomov majetku

TU 354046

Ing. Kubričanová

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS ONM 33791/2018	MAGS OZP 44971/2018	Ing. Ridilla/kl. 288	12.06.2018
330434/2018	330441/2018		

Vec

Esterhazy Real Estate, s.r.o. Križkova 9, 811 04 Bratislava, nájom pozemkov – stanovisko

Listom MAGS ONM 33791/2018-330434 zo dňa 10.05.2018 ste na základe žiadosti spoločnosti Esterhazy Real Estate, s.r.o., so sídlom Križkova 9, 811 04 Bratislava, požiadali Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene o stanovisko k nájmu pozemkov reg. „C“ **parc. č. 460/2** s výmerou 416 m² a **parc. č. 23097/6** s výmerou 69 m², k. ú. Staré Mesto.

Účelom nájmu je výstavba a následné užívanie tunela zo Staromestskej ulice do priestorov Esterházyho paláca, ktorý bude slúžiť ako dočasný zásobovací tunel a po dokončení rekonštrukcie Esterházyho paláca a jeho prebudovaní bude slúžiť ako trvalý vjazd do podzemných garáží.

Po preštudovaní predloženej žiadosti z hľadiska záujmov oddelenia životného prostredia, mestskej zelene, ako aj ochrany prírody a krajiny konštatujeme:

Súhlasíme s nájmom uvedených pozemkov na účel žiadateľa. Uvedené pozemky sú na základe výpisu z katastra nehnuteľností definované ako zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy, t.j. nie sú súčasťou verejnej zelene. Pozemky sa nachádzajú v území, v ktorom podľa zákona č. 543/2002 Z. z. platí I. stupeň územnej ochrany, t.j. územiu sa neposkytuje vyššia ochrana. Nájom časti pozemkov na účel žiadateľa nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, ochranou mestskej zelene, územnou ani druhovou ochranou prírody a krajiny.

S pozdravom

Ing. Katarína Prostejovská
vedúca oddelenia

Ing. Katarína Prostejovská
vedúca oddelenia

Primaciálne nám. 1, III. poschodie, č. dverí 325

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 61 48	02/59 35 65 74	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	ozp@bratislava.sk

481



Sekcia správy nehnuteľností

Oddelenie nájomov majetku

18040/2019

TU

MAGISTRÁT 31.1.2019

Váš list číslo/zo dňa

MAGS ONM 36535/2018

Naše číslo

MAGS OUAP 36698/2019/4789

Vybavuje/linka

Kucháreková/476

Bratislava

11.01.2019

Vec:

Oznámenie o pohľadávkach: k.ú. Staré Mesto

Na základe Vašej písomnej žiadosti vo veci vyčíslenia pohľadávok Vám oznamujeme, že v dostupných dokladoch a informáciách, ktoré boli doručené na sekciu financií k dátumu 10.01.2019 evidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči:

Esterhazy Real Estate s.r.o., IČO: 50 376 306

v lehote splatnosti 0,00 €

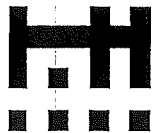
po lehote splatnosti 0,00 €

S pozdravom

Ing. Jarmila Kleisová
vedúca oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie účtovníctva a pohľadávok
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-

48.1



Sekcia správy nehnuteľností
oddelenie nájomov majetku
Ing. Kristína Kubričanová

19505

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS ONM - 36535/2019	MAGS OLP - 23889/2019/15302 OLP	Mgr. Pastírová/ 59 356 157	11.01.2019

Vec

Odpoveď na súbornú žiadosť

Súbornou žiadosťou pod č. MAGS ONM - 36535/2019 ste nás požiadali o informáciu, či hlavné mesto vedie súdny spor voči žiadateľovi - Esterhazy Real Estate s. r. o., Křížkova č. 9, Bratislava, IČO: 50 376 306.

Na základe zoznamov vedených oddelením legislatívno-právnym, sekcie právnych činností Vám oznamujeme, že v súčasnosti s daným žiadateľom súdne konanie nevedieme.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Súdna sekcia právnych činností
Primaciálne nám. 1, I
814 99 Bratislava

JUDr. Lucia Vyhlídalová
riaditeľka sekcie



GENERÁLNY INVESTOR BRATISLAVY

Záporožská 5, 852 92 Bratislava 5



MAG0P00TTY34

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVA	
28-05-2018	
Podanie číslo:	Číslo spisu:
Prílohy/úlohy:	Vybavuje:

- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
- Sekcia správy nehnuteľností - ONM
- Primaciálne nám. 1
- 814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
MAGS ONM/33791/2018-332457 936/2018/JT
10.05.2018

Naše číslo
936/2018/JT

Vybavuje/kontakt
Tóth/
+421 2 59 35 67 90

Bratislava
22. 05. 2018

Vec

Stanovisko k nájmu pozemkov v k. ú. Staré Mesto

Generálny investor Bratislavy ako správca zverených stavieb hradbového a parkánového múru spolu s chodníkom medzi hradbami, ktoré sa nachádzajú pozdĺž Staromestskej ulice, na pozemku parc. č. 449, 431, 21421, na časti pozemku parc. č. 462, 460/2, 23097/6 a na novovytvorenom pozemku parc. č. 460/7, 424/2, 437/9, 443/2, 444, 456, 21422 k.ú. Staré Mesto, v zmysle Protokolu o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy č. 11 88 0217 14 00

súhlasí

so zriadením užívacieho práva k častiam pozemkov v k.ú. Staré Mesto parc. č. 460/2 vo výmere 416 m² a parc. č. 23097/6 vo výmere 69 m² za účelom užívania prístupovej komunikácie - odbočovacieho a zaradovacieho pruhu zo Staromestskej ulice popod parkánový múr pre spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o. pre účel výstavby a následné užívanie tunela ako trvalý vjazd do podzemných garáží.

Keďže s výstavbou tunela dôjde k zásahu do parkánového múru a múru mestských hradieb žiadame, aby projektová dokumentácia, ktorá bude riešiť stavebné úpravy tunela bola ešte pred zaslaním na Krajský pamiatkový úrad Bratislava a stavebný úrad predložená správcovi na pripomienkovanie a odsúhlasenie, nakoľko v súčasnosti sa vyhotovuje projektová dokumentácia rekonštrukcie „Mestských hradieb“ s podrobnosťou realizačného projektu stavby.

Na základe uvedeného žiadame, aby navrhovaný text do zmluvy spoločnosťou Esterhazy Real Estate s. r. o. bol upravený nasledovne:

Zmluvné strany uvádzajú, že parkánový múr a múr mestských hradieb sú súčasťou národnej kultúrnej pamiatky a nachádzajú sa v Pamiatkovej rezervácii Bratislava. Prenajímateľ ako ich vlastníka a správca týmto pre účely stavebného konania súhlasí so zásahmi do nich, avšak nájomca je povinný predložiť projektovú dokumentáciu na odsúhlasenie vlastníčkovi a správcovi a splniť podmienky stanovené Krajským pamiatkovým úradom Bratislava a stavebným úradom.

S pozdravom

GENERÁLNY INVESTOR
BRATISLAVY
Záporožská 5
852 92 Bratislava 5
-1-

PhDr. Vladimír Gašperák
Vriadiateľ

TEL.: 02/59 35 67 00
e-mail: gib@gib.sk

Internet:
www.gib.bratislava.sk

Bankové spojenie:
ČSOB, a. s.
č. ú. SK 05 7500 0000 0000 2593 1063

IČO: 00 698 393
DIČ: 2020840283

49.

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-STARÉ MESTO

SU-2004/31144/4187-2005/46714-UR/Kš

V Bratislave, 26.4.2005

Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť

dňa: 16.6.2005

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad I. stupňa (ďalej len „stavebný úrad“), podľa § 117 zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona Slovenskej národnej rady č. 337/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v znení neskorších predpisov, podľa §§ 2e a 4 zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a § 46 zákona 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov (správny poriadok), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

Podľa §§ 39 a 39a/ stavebného zákona v spojení s § 4 Vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydáva toto

rozhodnutie o umiestnení stavby 0864

Bratislava, Kapitulská 6-8 - rekonštrukcia Eszterházyho paláca, pre navrhovateľa SPECTRUM REALITY, spol. s r.o., Hlavná 326/23, 929 01 Dunajská Streda – zmena dokončenej stavby areálu Eszterházyho paláca, nadstavba a prístavba, na pozemkoch parc.č. 437/1, /2, /3, /4, /5, /6, /7 s dopravným napojením a prípojkami inžinierskych sietí aj na pozemkoch parc.č. 460/2, 21420, 21417 a 23097/1 v k.ú. Bratislava Staré Mesto, tak ako je zakreslené v situačných výkresoch tvoriacich neoddeliteľné prílohy č.1 (M1:1000), č.2 (M1:250) a č.3 (M1:250) tohoto rozhodnutia.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu sa určujú tieto podmienky

Architektonické a urbanistické podmienky

1. Objekty areálu Eszterházyho paláca na Kapitulskej ul., na pozemkoch parc.č.437/1-7 v k.ú. Bratislava Staré Mesto, v značne zdevastovanom stave, zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod č.73, budú stavebne upravované. Rekonštrukcia, zmena dokončenej stavby bude spočívať, v stavebných úpravách, v prístavbe a nadstavbe existujúcich objektov. Po stavebnej úprave, bude objekt viacfunkčným objektom, s prevažujúcou funkciou administratívy.
2. Objekt bude mať 4 krídlovú dispozíciu s nádvorím. Pod časťou pôdorysu južného a východného krídla a pod nádvorím, budú 4 podzemné podlažia v ktorých bude umiestnených celkom 114 parkovacích miest. VI. podzemnom podlaží okrem garáží budú umiestnené aj priestory kuchyne, reštaurácie, archív a technické vybavenie objektu (trafostanica, kotolňa, stanovište kontajnerov, sklady). VI. nadzemnom podlaží budú priestory kancelárií, reštaurácia, kaviareň, obchodné a výstavné priestory so zázemím. V II. – IV. nadzemnom podlaží a v podkroví budú

administratívne priestory a 4 byty, situované v južnom a čiastočne západnom krídle objektu, prístupné samostatným schodiskom v južnom krídle s prístupom z nádvorja.

3. Výškové osadenie stavby bude $\pm 0,00 = 150,43$ m n.m. B.p.v, v úrovni podlahy I. nadzemného podlažia západného krídla objektu.
4. Južné krídlo objektu bude sledovať hranicu parcel 437/7 s parcelami 438, 442 a 443 v k.ú Bratislava Staré Mesto. Bude mať 8 výškových úrovní a podkrovie s dvoma úrovňami využitia. Z pozície nádvorja bude mať 5 podzemných a 3 nadzemné podlažia a podkrovie. Z pozície parcely 442 v k.ú. Bratislava Staré Mesto 2 nadzemné podlažia a podkrovie. V štítovom múre na hranici parcel 437/7 a 438, nebudú umiestnené okná. Zastrešenie krídla bude pultovou strechou s výškou hrebeňa pultu na hranici parcel 437/7 a 442 v k.ú. Bratislava Staré Mesto 19,10m a výškou rímsy 13,05 m.
Západné krídlo objektu bude mať 4 výškové úrovne a podkrovie s dvoma úrovňami využitia. Z pozície nádvorja 1 podzemné 3 nadzemné podlažia a podkrovie s dvoma úrovňami využitia. Zastrešenie krídla bude sedlovou strechou s výškou hrebeňa 19,10 a výškami rímsami 13, 05m.
Severné krídlo objektu bude mať 4 výškové úrovne a podkrovie s dvoma úrovňami využitia. Z pozície nádvorja pod časťou pôdorysu podzemné podlažie 3 nadzemné podlažia a podkrovie s dvoma úrovňami využitia. Zastrešenie krídla bude sedlovou strechou s výškou hrebeňa 19,10 a výškami ríms 13, 05m.
Východné krídlo objektu, orientované do Kapitulskej ul. bude vnímané ako 4 hmoty. Pod strednou, v plnom rozsahu dostavovanou časťou bude mať 4 podzemné podlažia, v ostatných traktoch tohoto krídla 1 podzemné podlažie. Počet nadzemných podlaží smerom na sever bude stúpať od 2 po 4 nadzemné podlažia a podkrovie s jednou úrovňou využitia resp. s jednou úrovňou a galériou. Trakt priliehajúci k severnému krídlu bude mať 4 nadzemné podlažia a podkrovie zastrešené sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy 19,10m a výškou rímsy 13,10m.
Priliehajúci ďalší trakt východného krídla, ktorý bude dostavbou v prelúke, na pozemku parc.č. 437/2 a 437/5 bude mať 8 výškových úrovní a podkrovie zastrešené sedlovou strechou. Vo vzťahu k nádvorju a ku Kapitulskej ul. bude v trakte 5 podzemných, 3 nadzemné podlažia a podkrovie. Výška hrebeňa sedlovej strechy bude 15,53m a výška rímsy 8,49m.
Trakt východného krídla na pozemku parc.č. 437/3 bude mať 1 podzemné 2 nadzemné podlažia a podkrovie. Výška hrebeňa strechy bude 13,6 a 11,3m .

Komunikačné napojenie

1. Objekt bude komunikačne napojený vjazdom a vstupom z Kapitulskej ul. a vjazdom do podzemných garáží zo Staromestskej ul. . Napojenie na komunikačný systém si vyžiada stavebné a dopravno organizačné opatrenia na Staromestskej ul.. Tieto budú spočívať v rozšírení základného dopravného priestoru zbernej komunikácie prechádzajúcej po Staromestskej ul.. Rozšírenie bude vložením odbočovacieho dopravného pruhu pri jednostrannom vstupe do garážovej časti rekonštruovaného objektu Eszterházyho paláca. Výjazd z garáže v kontakte so Staromestskou ul. bude vybavený zaraďovacím pruhom, umožňujúcim plynulé zapojenie do priebežného jazdného pruhu zbernej komunikácie vnútorného dopravného okruhu. Stavebná úprava rozšírenie a vloženie odbočovacích a zaraďovacích pruhov šírky 3,0 m + 0,5 + 0,5 a vjazdu a výjazdu do podzemných garáží

bude riešená na pozemkoch parc.č. 437/1 460/2 a 23097/1 v k.ú. Bratislava Staré Mesto.

2. Samostatným objektom stavebného povolenia bude úprava Staromestskej ul. a riešenie dopravného napojenia, pri ktorom je potrebné rešpektovať dotknuté ustanovenia STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií a STN 73 6058 Hromadné garáže.

Napojenie na inžinierske siete

1. Odkanalizovanie objektu bude kanalizačnou prípojkou DN 300 na verejnú kanalizáciu DN 300 v Kapitulskej ul.. Prípojka bude umiestnená v pôvodnej trase existujúcej prípojky na pozemku parc. č 21420 v k. ú. Bratislava Staré Mesto.
Tukové vody z prevádzky kuchyne budú predčistené v lapači tukov.
2. Vodou bude objekt zásobený vodovodnou prípojkou umiestnenou v trase pôvodnej prípojky s navrhovanou dimenziou DN 80 napojenou z verejného vodovodu DN 100 v Kapitulskej ul. na pozemku parc.č.21220 v k. ú. Bratislava Staré Mesto. Vodomerná zostava bude umiestnená v samostatnej miestnosti v 1. podzemnom podlaží objektu.
3. Plynom bude objekt zásobený plynovou prípojkou s napojením na verejný STL plynovod DN 300 v Kapitulskej ul..
4. Vykurovanie bytov bude riešené samostatnými plynovými kotlami s parametrami malých zdrojov znečisťovania ovzdušia s odvodom spalín cez strechu. Nebytové priestory budú vykurované z plynovej kotolne v podzemnom podlaží s kotlami s parametrami stredného zdroja znečisťovania ovzdušia.
5. Na napájanie komplexu Eszterházyho paláca bude slúžiť distribučná trafostanica umiestnená v 1. podzemnom podlaží, ktorá bude napájaná kábelovou prípojkou zaslučkovaním existujúceho 22kV kábelového vedenia č.345 do novonavrhovanej trafostanice.

Požiadavky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých organizácií a orgánov štátnej správy a obce

Hlavné mesto SR Bratislava

- južné krídlo nie je možné asanovať v plnom rozsahu, je potrebné zachovať na mieste barokové schodisko v celej jeho hmote
- vstup do garáží zo Staromestskej ul. musí byť riešený tak, aby ním nebol dotknutý parkanový múr hradieb v jeho nadzemnej časti
- dodržať ustanovenia vyhlášky MŽP SR 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby na komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom
- pred vydaním stavebného povolenia usporiadať vzťah k pozemkom dotknutým stavbou

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto SR

- riešiť stavebne oddelenú umýváreň použitého stolového riadu pri kuchyni tak, aby sa vylúčilo križenie čistej a nečistej prevádzky
- umýváreň nápojového skla riešiť ako súčasť barových pultov v jednotlivých konzumných častiach. V office navrhnuť umývadlo na ruky a drez na náčinie.
- v zázemí kuchyne riešiť sklady chladených potravín, nápojov a hrubú prípravu mäsa a zeleniny vrátane skladu
- v plošinovom výťahu priestorovo oddeliť prísun jedál od prísunu použitého stolového riadu
- v zázemí kaviarne navrhnuť hygienické zariadenia pre návštevníkov (muži, ženy)
- riešiť ochranu obytných priestorov pred nadmerným hlukom z dopravy (opatrenia v bytoch orientovaných k Staromestskej)
- riešiť potrebné hygienické zázemie pre prenajímateľné priestory
- osvetlenie pracovných priestorov riešiť ako združené, s umelou zložkou min. 500lx
- navrhované stacionárne zdroje hluku zabezpečiť tak, aby ich prevádzka nebola zdrojom nadmerného hluku v okolitom prostredí v zmysle požiadaviek Nariadenia vlády SR č.40/2002 Z.z. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava

- súčasťou projektovej dokumentácie na vydanie stavebného povolenia, ktorý bude predložený KPÚ BA na rozhodnutie, bude projekt sanácie vlhkosti zvlhnutých historických konštrukcií, spracovaný na základe exaktnej diagnostiky a hydrogeologický prieskum parciel
- projekt statického zabezpečenia historických objektov, ktorý bude riešený s ohľadom na ochranu pamiatkovej substance predmetných nehnuteľností, bude predložený KPÚ BA k vydaniu samostatného rozhodnutia
- zabezpečiť vykonanie a financovanie pamiatkového archeologického výskumu (§ 38 ods.1 pamiatkového zákona) najneskôr do termínu vydania stavebného povolenia
- archeologický výskum bude vykonaný v pozícii pod existujúcou zástavbou dotknutých parciel a bude určený rozsahom zemných prác
- odborné poznatky získané výskumom budú spracované vo výskumnej správe , ktorá do 60 dní od ukončenia výskumu bude v jednom vyhotovení odovzdaná KPÚ BA
- výskum bude spracovávaný oprávnenou osobou
- historická hmota objektov, vrátane výšky hrebeňov striech, členenie fasád a rozmery historických otvorov budú zachované a obnovené konzervačnou metódou v kombinácii rekonštrukčnej metódy podľa existujúceho stavu
- riešenie členenia a perforácie striech, trasovanie infraštruktúry a šacht a materiálové riešenie architektúry bude v rozpracovanosti konzultované na KPÚ BA
- portál hlavného vstupu je predmetom reštaurovania, pred začiatkom jeho obnovy zabezpečí vlastník nehnuteľnosti podľa § 33 ods.4 pamiatkového zákona a vyhl. MK SR č.16/2003 spracovanie reštaurátorského prieskumu a návrhu na reštaurovanie
- pôvodné schodisko v južnom krídle bude zachované v plnom rozsahu na pôvodnom mieste a obnovené konzervačnou metódou v kombinácii s rekonštrukčnou metódou
- historické konštrukcie a úpravy povrchov budú v maximálnej miere zachované a konzervované
- kominové hlavice budú obnovené podľa zachovanej archívnej fotodokumentácie
- napojenie vjazdu zo Staromestskej ul. sa nesmie dotýkať historického muriva hradobného systému a nemôže dôjsť k jeho vybúrianiu

Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave

- objekt predčistiaceho zariadenia s kanalizačnou prípojkou podlieha povoleniu podľa § 26 vodného zákona

Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave – ochrana ovzdušia

- k povoleniu stavby zdroja znečisťovania ovzdušia požiadať o súhlas v zmysle §11 ods.1 a/ zákona 309/1991 Zb. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov

Obvodný úrad v Bratislave, odbor krízového riadenia

- riešiť ukrytie návštevníkov a zamestnancov
- spracovať riešenie civilnej ochrany v zmysle § 2 a § 3 vyhlášky MV SR č.297/1994 Z.z. o stavebnotechnických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení neskorších predpisov

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

- vodomernú zostavu umiestniť v samostatnej miestnosti 1. podzemného podlažia objektu, šachtu neumiestniť vo dvore
- spotreba pitnej vody nebude meraná združeným vodomermom
- revíziu kanalizačnú šachtu umiestniť v podbrání
- napojenie kanalizačnej prípojky DN 300 na verejnú kanalizáciu DN 300 v Kapitulskej riešiť cez kanalizačnú šachtu v súlade s STN 73 6701

Západoslovenská energetika, a.s.

- detail napojenia na VN linku 345 konzultovať so ZSE a.s.
- miesto situovania novej trafostanice a elektrárenského merania musí byť prístupné pracovníkom energetiky nepretržite
- majetkoprávne vysporiadanie navrhovaných energetických zariadení doriešiť k ďalšiemu stupňu formou uzatvorenia zmlúv o budúciach zmluvách
- rešpektovať všetky energetické zariadenia v zmysle § 19 Zákona 70/1998 Z.z. a návazných predpisov

Odvoz a likvidácia odpadu

- pokiaľ vjazd do podzemných garáží nebude mať parametre vhodné na vjazd zberného vozidla do priestoru podzemných garáží, je potrebné riešiť presun kontajnerov na komunálny odpad nákladným výťahom s dostatočne širokým bezbariérovým vstupom

Dopravný podnik Bratislava, a.s.

- stavebné práce ani ostatné sprievodné činnosti nesmú nijako ohrozovať bezpečnosť prevádzky na autobusovej MHD na Staromestskej ul.

Slovenský hydrometeorologický ústav

- maximálnu výšku hladiny podzemnej vody zistiť v rámci podrobného inžiniersko-geologického prieskumu

Požiadavky vyplývajúce z chránených území, ochranných pásiem alebo ich blízkosti

1. Navrhovateľ je povinný rešpektovať existujúce podzemné vedenia a zariadenia inžinierskych sietí a ich ochranné pásma, pri ktorých dôjde do styku so stavbou a jej

technickou vybavenosťou. / Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Západoslovenská energetika a.s., SPP,a.s., UPC, VO, Slovak Telecom a.s., Západoslovenská energetika, a.s./.

Vecná a časová koordinácia stavieb

1. Samostatným objektom povolenia budú prekládka VN v Staromestskej ul. a prekládka VO v Staromestskej, ktorá súvisí s budovaním odbočovacieho a zarad'ovacieho pruhu. Stavebné povolenie týchto objektov musí predchádzať vydaniu stavebného povolenia na samotný objekt.

Vyhradenie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti, podľa ktorých môže stavebný úrad určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia stavby.

1. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie predložiť na vyjadrenie
 - Magistrát hl.m.SR Bratislavy - OŽP
 - Magistrát hl.m.SR Bratislavy- OCH
 - Krajský pamiatkový úrad Bratislava
 - SHMÚ a Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. Bratislava (k stavebnému čerpaniu)
 - Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave – ochrana ovzdušia (súhlas k povoleniu stavby stredného zdroja znečistenia ovzdušia)
 - Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave – štátna vodná správa
 - Obvodný úrad v Bratislave, odbor krízového riadenia
 - Slovenský plynárenský priemysel
 - Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
 - Odvoz a likvidácia odpadu
 - Západoslovenská energetika, a.s.
 - Slovak Telecom, a.s.
 - Dopravný podnik Bratislava, a.s.
2. Dopravné trasy pre odjazd zo staveniska na skládku a pre príjazd na stavenisko odsúhlasiť na oddelení dopravy Magistrátu hl.m.SR Bratislavy.
3. Riešenie dopravnej situácie a dopravné značenie počas stavby odsúhlasiť v Operatívnej komisii na oddelení Magistrátu hl.m.SR Bratislavy.
4. O povolenie vjazdu z komunikácie (Staromestskej ul.) na susednú nehnuteľnosť požiadať primátora hl.m.SR Bratislavy.
5. Zabezpečiť úradné meranie objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu a stanoviť kategóriu radónového rizika.
6. Pred začatím spracovávaní ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie realizovať v mieste stavby podrobný inžiniersko-geologický a hydrogeologický prieskum so sondami aspoň do hĺbky 20m.
7. Posúdiť vplyv zakladania na susediace objekty z hľadiska spodných vôd a statiky objektov.
8. K stavebnému konaniu doložiť súhlas na povolenie stavieb malých zdrojov znečisťovania ovzdušia .
(Magistrát hl.m.SR Bratislavy - OŽP).
9. Doriešiť umiestnenie kontajnerov na komunálny odpad tak, aby zberné vozidlo a jeho obsluha mala prístup na manipuláciu s odpadom. Pri manipulácii je nevyhnutné, aby bol

dodržaný zákon NR SR 315/1996 Z. z. o premávke na pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov.

10. Preukázať dostatočné rozmerové parametre vjazdov do podzemných garáží v zmysle STN.

Námietky účastníkov konania neboli vznesené.

Navrhovateľ je povinný

1. Splniť, resp. zohľadniť podmienky orgánov štátnej správy, dotknutých orgánov a organizácií a ostatných účastníkov konania, vznesené pri územnom konaní a zakotvené v tomto rozhodnutí.
2. Pred začiatkom stavebných prác obstaráť si od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie podľa zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a zák.č.262/1992 Zb, zák.č.136/95 a zák.č.199/95 v platnom znení.
3. Rozhodujúcemu správnomu orgánu so žiadosťou o stavebné povolenie predložiť projekt stavby za účelom kontroly splnenia podmienok územného rozhodnutia. Súčasťou projektu musí byť samostatná časť s rozborom splnenia podmienok uvedených v tomto rozhodnutí.

Platnosť územného rozhodnutia

1. Toto rozhodnutie podľa § 40 ods.1,2 stavebného zákona platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie.
2. Predĺženie platnosti je možné podľa § 40 ods.3 stavebného zákona len na základe žiadosti podanej stavebnému úradu pred uplynutím uvedenej lehoty. V lehote právoplatnosti musí byť o prípadnom predĺžení aj rozhodnuté.

Toto rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov navrhovateľa aj účastníkov konania.

ODÔVODNENIE

Dňa 19.10.2004 podal navrhovateľ SPECTRUM REALITY, spol. s r.o., Hlavná 326/23, 929 01 Dunajská Streda, na základe splnomocnenia zastupovaná v konaní Petrom Sedlačkom, Nám. hraničiarov 6/B, 851 03 Bratislava, stavebnému úradu návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby **Bratislava, Kapitulská 6-8 - rekonštrukcia Eszterházyho paláca**, na pozemkoch parc.č. 437/1, /2, /3, /4, /5, /6, /7, 460/2, 21420, 21417 a 23097/1 v k.ú. Bratislava Staré Mesto. Uvedeným dňom bolo začaté územné konanie.

Konanie bolo prerušené a postupne dopĺňané podkladmi potrebnými pre vydanie rozhodnutia.

Stavebný úrad posúdil návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a zistil, že jej umiestnenie neodporuje hľadiskám starostlivosti o životné prostredie. Pre územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky dotknuté umiestňovanou stavbou je v platnosti Aktualizácia územného plánu hl.m.SR Bratislavy 1993, v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorá dotknuté územie definuje pre funkciu občianska vybavenosť v centrálnej mestskej oblasti. Dopĺňujúcou funkciou v zmysle územnoplánovacej dokumentácie je bývanie, ako súčasť spoločenských priestorov občianskej vybavenosti a účelovo viazanou funkciou je dopravná

a technická vybavenosť. Návrh je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Navrhovateľ nie je vlastníkom stavebne dotknutých nehnuteľností, ale v zmysle § 38 stavebného zákona doložil súhlas vlastníkov dotknutých pozemkov s navrhovaným umiestnením.

K návrhu bolo predložené „Expertízne posúdenie vplyvu plánovanej rekonštrukcie Esterházyho paláca na Kapitulskej ul. v Bratislave na preslnenie okolitých bytov a na denné osvetlenie okolitých miestností a posúdenie preslnenia navrhovaných bytov a denného osvetlenia plánovaných vnútorných priestorov s trvalým pobytom ľudí“, spracované Prof. Ing., Jozefom Hraškom, CSc., v 06/2004.

K návrhu bolo ďalej doložený „Predbežný inžiniersko geologický prieskum“, spracovaný GEOHYCO a.s. Bratislava – 06/2002 a „Hydrogeologické posúdenie záujmového územia“ – Ing. Dušan Polóny – 01/2002.

Súčasťou doplnenia návrhu bol aj „Projekt statického zabezpečenia nosných konštrukcií objektu na Kapitulskej 6-10“, spracovaný Ing. Ľubomírom Lajošom, - 10/2004.

Záveru posudkov sú uplatnené v podmienkach vo výrokovvej časti rozhodnutia.

Návrh bol doložený prerokovanou dokumentáciou stavby a postupne doplnený dokladmi potrebnými k vydaniu rozhodnutia.

Tunajší úrad oznámil začatie konania s termínom ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním účastníkom konania, dotknutým orgánom štátnej správy a obce a správcom inžinierskych sietí.

Dotknuté orgány štátnej správy sa k návrhu vyjadrili kladne, resp. s podmienkami, ktoré sú zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia. Do podmienok rozhodnutia nie sú zapracované podmienky týkajúce sa stavebného povolenia resp. kolaudácie stavby, tieto budú predmetom stavebného konania.

Svoje stanoviská oznámili:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, č. MAG-2004/24326/42865 zo 6.10.2004
2. Magistrát hl.m. SR Bratislavy, č. Mag-2005-94/297-2/SSU/Fa zo 4.1.2005-04-26
3. Magistrát hl.m. SR Bratislavy, č. O VY/880/02 z 2.4.2002
4. Magistrát hl.m. SR Bratislavy, č. MAG-2005-3747/8471-2/SSU/Fa z 9.2.2005
5. Magistrát hl.m. SR Bratislavy, č. MAG/05/3747/20900-12 z 6.4.2005
6. Rozhodnutie MŽP SR, č. 187/02-4,3/ak z 8.3.2002
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, hlavné mesto SR, č. RÚVZ/23-15282/2004 z 6.12.2004 a č. 085-03689/2002-08C z 21.5.2002 (Rozhodnutie OÚ BA I)
8. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, č. BA/04/1724/3/5001/Be z 4.10.2004 a BA/05/12/4/12/Be z 9.2.2005
9. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, č. ORHZ-4733/OPP-2004 zo 14.12.2004 a ORHZ-489/OPP-2005 z 16.2.2005
10. Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave
 - a/ ochrana prírody - č. 2004/08531/STL-OP z 6.12.2004
 - b/ štátna vodná správa – č. 2004/08579/SVE-ŠVS/I z 7.12.2004
 - c/ odpadové hospodárstvo – 2004/08607/IZS/I-OH z 2.12.2004
 - d/ ochrana ovzdušia – 2004/00527/TRK/I-Oo z 20.1.2005
11. Obvodný úrad v Bratislave, odbor krízového riadenia, č. CO-1715/2004/2 z 7.12.2004
12. Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave I, okresný dopravný inšpektorát, č. ORP-3-59/DI-2004-I z 20.8.2004
13. Slovenský plynárenský priemysel, a.s., č. OTD – Uh-3378/2001 z 30.11.2001 a č. OTD-Uh/1387/2003 z 24.4.2003 a 6.12.2004

14. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., č. 18425/4022/2004/Ing.Hz z 2.12.2004 a 9738/4022/01/Bí/Rm z 7.12.2001
15. Západoslovenská energetika, a.s., z 10.12.2004
16. OLO, a.s., č.20/405/01-AI/La z 9.11.2001
17. Slovak Telecom, č.6322/04/OdLP/699 z 25.11.2004
18. Letecký úrad SR, č.313-1953/2004 z 11.8.2004
19. Dopravný podnik Bratislava, a.s., č.5928-233/2000/01 z 13.11.2001
20. Slovenský zväz telesne postihnutých, č.130/2001 z 18.10.2001
21. Slovenský hydrometeorologický ústav, 06834/2002 z 24.7.2002
22. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., 6931/230-Ko/2002 z 24.7.2002

Uvedené stanoviská boli skoordinovalé a zahrnuté do podmienok tohoto rozhodnutia.

Stavebný úrad dňa 1.2.2005 vykonal oznámené ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním.

Na konaní vzniesol požiadavky účastník konania - Fond ochrany vkladov, Kapitulská 12, 812 47 Bratislava. Požiadavkam na rešpektovanie záverov doložených posudkov v projektovej dokumentácii, na posúdenie vplyvu zakladania na objekt Fondu ochrany vkladov, Kapitulská 12 z hľadiska spodných vôd a statiky objektov, ako aj požiadavke na neorientovanie okenných otvorov do štítového múru na hranici parciel 438 a 437/7 v k.ú. Bratislava Staré Mesto, bolo vyhovieť stanovením podmienok vo výrokovej časti rozhodnutia. Požiadavke, aby sa dopravné trasy pre realizáciu stavby orientovali na Staromestskú ul., stavebný úrad nemôže vyhovieť v rozhodnutí o umiestnení stavby. Dopravné trasy, tak ako je zakotvené v podmienkach v časti „Vyhradenie podrobnejších podkladov“, na strane 6 tohoto rozhodnutia, určí po prerokovaní v Dopravnej komisii Magistrát hl.m.SR Bratislavy.

Námietky účastníkov konania neboli vznesené.

Konanie bolo následne prerušené a navrhovateľ bol vyzvaný na doplnenie kompletných súhlasov v zmysle § 38 stavebného zákona, ktoré sú nevyhnutným podkladom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby. Podanie bolo doplnené 13.4.2005.

Vzhľadom na uvedené dôvody rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, Mestskej časti Bratislava Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava.

Správny poplatok 500,-Sk uhradený.



Ing. Peter Cieplik
starosta mestskej časti

za Ing. arch. Andrej Petrek
zástupca starostu

Doručuje sa :

1. Peter Sedlačko, Nám. hraničiarov 6/B, 851 03 Bratislava
2. Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám 1, 814 99 Bratislava
3. Mestská časť Bratislava Staré Mesto, odd. správy majetku - TU
4. Esterházy, a.s., Panská 4, 811 01 Bratislava
5. SR - Správa kultúrnych zariadení Ministerstva kultúry SR, Jakubovo nám. 12, Bratislava
6. Rímskokatolícka cirkev, Bratislavsko - Trnavská arcidiecéza, Hollého 10, Trnava
7. Fond ochrany vkladov, Kapitulská 12, 811 01 Bratislava
8. Ing. Svetozár Balkovič, CSc, Jungmanova 6, 851 01 Bratislava
9. Tatiana Balkovičová,
10. Ing.arch. Ivan Macko, Chorvátska 10, 811 08 Bratislava
11. verejnou vyhláškou - vlastníkovi nehnuteľnosti pozemku parc.č.23097/1 v k.ú. Bratislava Staré Mesto

Na vedomie:

12. Obvodný úrad životného prostredia, Hanulova 5/C, Bratislava - ochrana prírody a krajiny
13. Obvodný úrad životného prostredia, Hanulova 5/C, Bratislava
- odbor ochrany ovzdušia a odpadového hospodárstva
14. Obvodný úrad životného prostredia, Hanulova 5/C, Bratislava - odbor št. vodnej správy
15. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hl.m.SR, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
16. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Staromestská 6, 811 03 Bratislava
17. Obvodný úrad v Bratislave, odbor krízového riadenia, Staromestská 6, 811 03 Bratislava
18. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
19. Mestská časť Bratislava Staré Mesto - odd.dopravy - TU
20. Mestská časť Bratislava Staré Mesto - ochrana prírody - TU
21. Magistrát hl. m. SR Bratislavy, OCH, Primaciálne nám 1, Bratislava
22. Magistrát hl. m. SR Bratislavy, OŽP, Primaciálne nám 1, Bratislava
23. Okresné riaditeľstvo PZ v Bratislave I, Okresný dopravný inšpektorát, Zrinského 3, 812 13 Bratislava
24. Bratislavská vodárenská spoločnosť, Prešovská 48, 826 46 Bratislava
25. Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava
26. ZSE, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
27. Slovak Telecom, a.s., odd. lokálneho plánovania, Jarošova 1, 830 08 Bratislava
28. Magistrát hl. m. SR Bratislavy, odd. špec. stav. úradu pre pozemné komunikácie, Primaciálne nám 1, Bratislava
29. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

č. MAGS SSU 52720/2011/387839-4

V Bratislave 31.10.2011

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa: 24.11.2011

ROZHODNUTIE V Bratislave dňa: 24.11.2011 Podpis:



Hlavné mesto SR Bratislava, ako príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie I. a II. tr. (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 3a ods.4 zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon), podľa § 2 písm. a) zákona NR SR č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, § 5 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov, V. časti Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v znení jeho dodatkov, § 120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 82 stavebného zákona, podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), na základe žiadosti stavebníka Agoria Projekt, s.r.o., so sídlom Panská 14, 811 01 Bratislava, zastúpeného spoločnosťou Cesproza, s.r.o., so sídlom Budyšínska 14, 831 03 Bratislava a na podklade uskutočneného kolaudačného konania

povoľuje užívanie

objektu: **SO 09 Úprava Staromestskej ulice**
stavby: **Rekonštrukcia Esterházyho paláca, Kapitulska ulica Bratislava**
miesto stavby: **Staromestská ulica, Bratislava**
na pozemkoch parc. č. 460/2, 23097/6, kat. územie Bratislava - Staré mesto
druh stavby : dopravná stavba – novostavba

Účel užívania stavby:

Dopravná stavba, úprava Staromestskej ulice bola vyvolaná potrebou navrhnuť dopravné napojenie podzemnej garáže rekonštruovaného Esterházyho paláca na Staromestskú ulicu.

Dopravné napojenie garáže na Staromestskú ulicu je možné pomocou odbočovacieho a zaraďovacieho pruhu. Do podzemnej garáže je možné sa dostať iba odbočením vpravo cez nový odbočovací pruh a výjazd z garáže iba odbočením vpravo cez zaraďovací pruh. Celková dĺžka odbočovacieho pruhu je 58m, zaraďovacieho pruhu je 44,55m. Celková dĺžka stavebnej úpravy rozšírenia Staromestskej ulice je 139,10 m. Dočasné riešenie odvodnenia (žľab s liatinovou hranou a liatinovým roštom dl. 9m, prípojkou DN 150 dočasne zaústený do uličného vpustu) bude do doby, pokiaľ sa nepostaví garáž, v rámci ktorej sa vyhotoví definitívne odvodnenie s napojením do dažďovej kanalizácie budovy. Súčasné dopravné značenie, ktoré zabraňuje nebezpečnému parkovaniu na novovzniknutej vozovke bude nahradené trvalým dopravným značením po zrealizovaní garáže.

Užívanie stavby sa povoľuje za podmienky:

1. Stavba sa povoľuje ako trvalá.
2. Vlastník stavby je povinný ju udržiavať v dobrom technickom stave, aby nedošlo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu zdravia a bezpečnosti dopravy.
3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi.
4. Vlastník je povinný oznámiť stavebnému úradu definitívne zrealizovanie stavby (definitívne odvodnenie a trvalé dopravné značenie)

Podľa zákona č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov stavebník uhradil za vydanie kolaudačného rozhodnutia správny poplatok v hodnote 33 €.

23.11.2011
PREVZALA

+DOUMENTÁCIA

Odôvodnenie

Stavebník Agoria Projekt, s.r.o., so sídlom Panská 14, 811 01 Bratislava, zastúpený spoločnosťou Cesproza, s.r.o., so sídlom Budyšínska 14, 831 03 Bratislava podal dňa 19.08.2011 na Hlavné mesto SR Bratislava návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu „Rekonštrukcia Esterházyho paláca, Kapitulská ulica Bratislava, objekt SO 09 Úprava Staromestskej ulice“ na pozemkoch parc.č. 460/2, 23097/6, kat. územie Bratislava - Staré mesto.

Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie Hlavným mestom SR Bratislava č.MAGS SSU 27863/2009-50275-8/GrMi zo dňa 3.4.2009.

Dňom podania návrhu bolo začaté kolaudačné konanie.

Stavebný úrad oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania oznámením č. MAGS SSU 53241/2011/367136-2 zo dňa 28.09.2011 a návrh na kolaudáciu stavby preskúmal pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo 19.10.2011.

V kolaudačnom konaní pre vydanie rozhodnutia na užívanie objektu stavby stavebný úrad zistil, že objekt stavby je zrealizovaný (s drobnými dočasnými odchýlkami) podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky stanovené v stavebnom povolení. Zrealizované dočasné riešenie odvodnenia (žľab s liatinovou hranou a liatinovým roštom dl. 9m, prípojkou DN 150 dočasne zaústený do uličného vpustu), bude do doby, pokiaľ sa nepostaví garáž, v rámci ktorej sa vyhotoví definitívne odvodnenie s napojením do dažďovej kanalizácie budovy. Taktiež dopravné značenie, ktoré v súčasnosti zabraňuje nebezpečnému parkovaniu na novovzniknutej vozovke bude nahradené trvalým dopravným značením po zrealizovaní garáže.

Ku stavbe sa kladne vyjadrili:

- Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Bratislave, KDI, stanovisko zo dňa 19.10.2011
- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, stanovisko zo dňa 19.10.2011
- Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, odd. cestného hospodárstva, stanovisko zo dňa 19.09.2011
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava, stanovisko zn. BA/11/1581-2/6167/PRA zo dňa 07.10.2011

Stavebník predložil tieto doklady :

- geometrický plán zo dňa 25.08.2011, autorizačne overil Ing. Marián Šuran, autorizovaný geodet a kartograf, č. oprávnenia 491, úradne overený Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu pod č. 1736/2011, dňa 08.09.2011
- záznam o prevzatí Správcom digitálnej mapy č. 20110764 zo dňa 05.09.2011,
- dopravné značenie odsúhlasené v Operatívnej komisii pri oddelení prevádzky dopravy Magistrátu hl.m. SR Bratislavy zo dňa 23.08.2011,
- preberací protokol o odovzdaní a prevzatí verejnej práce zo dňa 29.09.2011,
- doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov, certifikáty,
- doklad o likvidácii odpadu,
- projekt skutočného vyhotovenia stavby.

Na konaní neboli prítomnými vznesené žiadne pripomienky k stavbe, ani námietky voči vydaniu kolaudačného rozhodnutia. Užívaním stavby nebude ohrozený život, bezpečnosť a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Nakoľko stavebník predložil všetky požadované doklady a splnil všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia na užívanie objektu stavby a jeho užívaním nebudú ohrozené verejné záujmy z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia a života osôb, ako aj životného prostredia, rozhodol stavebný úrad tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č.1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava I, pričom odvolacím orgánom je Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Bratislave, Pri starej prachárni 14, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné súdom.



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy

1 x projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia (stavebníci prevezmú osobne)

Doručuje sa účastníkom konania:

1. Agoria Projekt s.r.o., Panská 14, 811 01 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1, 814 99 Bratislava, TU

Co: SSU/2x spis



KRAJSKÝ
PAMIATKOVÝ ÚRAD
BRATISLAVA

Číslo: KPUBA-2018/2688-4/7697/FAL

Bratislava 05.02.2018

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len „KPÚ BA“) podľa § 11 ods. 2 pís. d) zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“), ktorý je vecne príslušným správnym orgánom a podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona je miestne príslušným správnym orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu vydáva toto

z á v ä z n é s t a n o v i s k o :

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len KPÚ BA), podľa § 32 ods. 10 pamiatkového zákona a na základe žiadosti prijatej od ADIF s r.o., Klariská 12, 811 01 Bratislava, predmetom žiadosti je projektová dokumentácia „Rekonštrukcia Eszterházyho paláca, Kapitulská ulica Bratislava, Návrh dočasného zásobovacieho tunela, parc. č. 437/1-7“, zodpovedný projektant Ing. arch. Ladislav Németh, dátum spracovania 12/2017, a projektová dokumentácia „Statika projekt pre stavebné povolenie, Rekonštrukcia Eszterházyho paláca, Návrh dočasného zásobovacieho tunela“, vypracoval Ing. Ivan Holub, dátum spracovania 12/2017, objekt Eszterházyho paláca je národná kultúrna pamiatka (ďalej len „NKP“) zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod evidenčným číslom 73/1 a nachádza sa v Pamiatkovej rezervácii Bratislava (ďalej len „pamiatková rezervácia“),

s c h v a ľ u j e

predloženú prípravnú dokumentáciu s nasledujúcimi podmienkami:

1. Navrhované rozšírenie vjazdu, do šírky aj do výšky) bude realizované ako dočasné pre vjazd do dočasného zásobovacieho tunela a bude riešené len v rozsahu existujúceho betónového múru, ktorý slúži ako podchytenie parkánového múru. **Zväčšením otvoru nesmie byť zasiahnuté do muriva parkánového múru.** Definitívna úprava otvoru, ktorý bude po obnove slúžiť ako trvalý vjazd do podzemných garáží, bude prerokovaná a schválená na KPÚ BA a následne zapracovaná do projektovej dokumentácie rekonštrukcie objektu.
2. Pred realizáciou dočasného zásobovacieho tunela bude realizovaná sonda na zistenie stavebného založenia hradobného múru. Výsledky sondáže budú predložené na KPÚ BA, v prípade zistenia, že hradobný múr má nižšie založenie a zasahuje do navrhovaného dočasného tunela, bude na KPÚ BA prerokované a schválené riešenie **s dôrazom na maximálne zachovanie základu hradobného múru.**
3. Časť dvorovej fasády, ktorú je potrebné dočasne rozobrať bude podrobne zameraná, jednotlivé architektonicko-výtvarné prvky (šambrány a pod.) na fasáde budú označené, toto zameranie bude predložené na KPÚ BA. Po rozobratí budú architektonicko-výtvarné prvky, rovnako aj všetok stavebný materiál z rozobratej časti fasády deponovaný na chránenom mieste. Po ukončení prevádzky dočasného zásobovacieho tunela bude táto časť fasády opätovne vymurovaná z pôvodného materiálu a so sadením architektonicko-výtvarných prvkov na pôvodné miesta podľa realizovaného zamerania. V prípade potreby doplnenia resp. rekonštrukcie niektorých prvkov KPÚ BA stanoví podmienky ich obnovy.

4. Počas realizácie a prevádzky dočasného zásobovacieho tunela bude statický zabezpečená klenba v miestnosti na 1.NP. V prípade potreby rozobratia niektorých súčastí klenby, budú tieto prvky zamerané, zameranie s označenými časťami určenými na rozobratie bude predložené na KPÚ BA. Po ukončení prevádzky dočasného tunela bude klenba a jej prvky zrekonštruované v celom rozsahu podľa pôvodného riešenia podľa zamerania.
5. Miestnosť na 1.NP objektu paláca, ktorá bude slúžiť ako vyústenie dočasného zásobovacieho tunela, bude rekonštrukciou fasády (obvodového múru miestnosti) v zmysle podmienky č. 3 a klenby; v zmysle podmienky č. 4 vrátený jej pôvodný rozmer a výraz.
6. Počas prevádzky dočasného tunela budú prekrytím zabezpečené všetky prvky, ktoré by mohli byť poškodené prevádzkou dočasného tunela.
7. Podmienky k archeologickému výskumu budú stanovené v samostatnom rozhodnutí KPÚ BA č. K PUBA-2018/2352-2/6595/PRA zo dňa 05.02.2018.
8. V prípade pozitívneho nálezu historických murív resp. architektonicko-výtvarných prvkov odkrytých počas realizácie archeologického výskumu bude ešte počas výkopov prizvaná osoba s odbornou spôsobilosťou v odbore architektonicko-historický výskum na základe osvedčenia Ministerstva kultúry SR. Výsledky výskumu budú spracované vo forme dokumentácie vypracovanej po formálnej a obsahovej stránke v súlade s § 7 a § 8 Vyhlášky Ministerstva kultúry SR č. 253/2010 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o ochrane pamiatkového fondu. Výskum bude realizovaný nedeštruktívnymi metódami (vizuálne, archívno-historické bádanie a vyhodnotenie získaných prameňov a dostupnej literatúry) a deštruktívnymi metódami (sondáž). Výskum bude zameraný na zistenie datovania odkrytých historických konštrukcií; súčasťou výskumu bude slohová analýza s grafickým vyznačením na pôdorysoch; inventarizácia pamiatkovo hodnotných prvkov, vyhodnotením kvalít a fotodokumentáciou.
9. Spracovanú prípravnú dokumentáciu (architektonicko-historický výskum) predloží vlastník na KPÚ BA k vydaniu samostatného záväzného stanoviska, v ktorom KPÚ BA stanoví podmienky ďalšieho nakladania s odkrytými architekturami. Vzhľadom na dočasný charakter plánovaného tunela v navrhovanej úrovni nie je vhodné, aby jeho budovaním prišlo k poškodeniu architektur vyhodnotených ako hodnotných.
10. **Počas realizácie a prevádzky dočasného zásobovacieho tunela budú dotknuté časti objektu Eszterházyho paláca zabezpečené tak, aby neprišlo k ďalšiemu poškodeniu stavebných konštrukcií objektu.**
11. Vybudovanie dočasného zásobovacieho tunela je možná až po realizácii prestrešenia objektu paláca a tým zabezpečenia objektu paláca pred zrážkovou vodou. Podmienky k vytvoreniu dočasného prestrešenia budú určené v samostatnom záväznom stanovisku KPÚ BA č. K PUBA-2018/2688-5/9492/FAL zo dňa 05.02.2018.
12. Toto záväzné stanovisko nenahrádza súhlas HL. mesta SR Bratislavy ako vlastníka líniovej stavby – hradobného systému, ktorý prechádza cez parcely patriace spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o., Križkova 9, 811 04 Bratislava a ktorý bude dotknutý výstavbou dočasného zásobovacieho tunela.
13. Začiatok prác a predpokladaný koniec stavebných prác oznámi vlastník, resp. splnomocnený zástupca 15 dní vopred preukázateľnou písomnou formou na KPÚ BA.
14. Každú závažnú zmenu oproti schválenej žiadosti a zmenu oproti a nad rámec tohto rozhodnutia je prorokovať a schváliť správnym orgánom.

Odôvodnenie

KPÚ BA prijal žiadosť od ADIF s r.o., Klariská 12, 811 01 Bratislava, predmetom žiadosti je projektová dokumentácia „Rekonštrukcia Eszterházyho paláca, Kapitulská ulica Bratislava, Návrh dočasného zásobovacieho tunela, parc. č. 437/1-7“, zodpovedný projektant Ing. arch. Ladislav Németh, dátum spracovania 12/2017, a projektová dokumentácia „Statika projekt pre stavebné povolenie, Rekonštrukcia Eszterházyho paláca, Návrh dočasného zásobovacieho tunela“, vypracoval

Ing. Ivan Holub, dátum spracovania 12/2017. Vlastník objektu NKP spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o., Križkova 9, 811 04 Bratislava

Predmetom projektovej dokumentácie je návrh vytvorenia dočasného zásobovacieho tunela pre stavebný dvor na nádvorí paláca s využitím už vytvoreného vjazdu zo Staromestskej ulice pre v minulosti schválené podzemné garáže pod dvorom objektu Eszterházyho paláca. Pre potreby vytvorenia dočasného zásobovacieho tunela je potrebné rozšírenie samotného vjazdu, avšak bez zásahu do parkánového múru, pričom tunel bude vedený cez miestnosť na 1.NP objektu. K ochrane konštrukcií objektu NKP boli stanovené podmienky vo výrokovej časti záväzného stanoviska. Časť fasády určená na rozobratie nemá zachovanú povrchovú úpravu (sú zachované nesúdržné fragmenty) a v úseku určenom na dočasné rozobratie sú dva okenné otvory. Celá časť fasády, rovnako aj ďalšie prvky architektonické prvky a priestory objektu paláca dotknuté prevádzkou dočasného zásobovacieho tunela, budú v zmysle podmienok vo výrokovej časti po ukončení prevádzky dočasného tunela v plnom rozsahu obnovené v pôvodnom výraze.

Možnosť vybudovania dočasného tunela bola KPÚ BA akceptovaná ako jediná možnosť riešenia zabezpečenia dočasného prístupu pre stavebné činnosti a zásobovanie stavby počas obnovy objektu Eszterházyho paláca. Návrh dočasného tunela využíva možnosť sprístupnenia cez už vybudovaný otvor vjazdu pre podzemné garáže a skutočnosť, že medzi úrovňou Staromestskej ulice a dvorovou časťou Eszterházyho paláca je minimálny výškový rozdiel. Statické opatrenia v úseku medzi parkánovým a hradobným múrom, rovnako aj injektáž pod murivami 1.NP dotknutej časti paláca, ktoré nie sú podpivničené, slúžia zároveň ako riešenie pre vjazd už schválených podzemných garáží. V súvislosti s vybudovaním dočasného zásobovacieho tunela budú v časti objektu nad navrhovaným tunelom realizované nové stropné dosky, ktoré zabezpečia spevnenie objektu.

Vybudovaním dočasného zásobovacieho tunela bude vyriešená problematika a nereálnosť prejazdu ťažkých nákladných vozidiel cez Rudnayovo námestie a Kapitulskú ulicu, ktoré predstavujú jednu z najstarších zastavaných častí pamiatkovej rezervácie s objektmi so stredovekými základmi a s kryptou siahajúcou od Dómu sv. Martina až po objekt na nároží Kapitulskej a Rudnayovho námestia.

KPÚ BA pri posudzovaní predloženého podania zobral do úvahy pamiatkovú hodnotu objektu a územia pamiatkovej rezervácie, predloženú dokumentáciu a predchádzajúce vyjadrenia KPÚ BA a prerokovania s vlastníkom objektu, resp. zo zástupcom vlastníka. Vzhľadom na vyššie uvedené KPÚ BA schválil predloženú dokumentáciu s podmienkami uvedeným vo výrokovej časti.

Toto záväzné stanovisko je podkladom k vydaniu rozhodnutia iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy.

Krajský pamiatkový úrad
Bratislava
Leňhova 19, 811 04 Bratislava
PhDr. Peter Jurkovič
riaditeľ

Doručuje sa

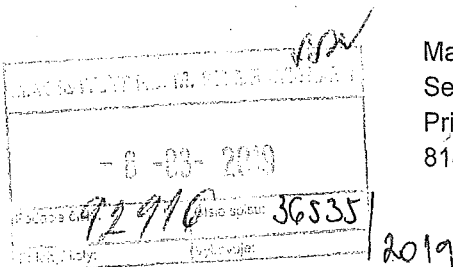
ADIF s r.o., Klariská 12, 811 01 Bratislava

Na vedomie

Esterhazy Real Estate s.r.o., Križkova 9, 811 04 Bratislava
MÚ MČ Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava
Krajský pamiatkový úrad Bratislava – na založenie do spisu



MAG0P00QR851



Magistrát hl. mesta SR Bratislavy
Sekcia správy nehnuteľností
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Váš list značky / zo dňa
27.02.2019

Naša značka
Sek.44/2019

Vybavuje/linka
Štassel

Bratislava
08.03.2019

Vec

Staromestská ul.- Kapitulská 6-8 –stanovisko k nájmu spol. Esterhazy Real Estate

Listom zo dňa 27.02.2019 ste nás požiadali o stanovisko k nájmu časti pozemkov v Bratislave, k.ú. Staré Mesto na parcelách č. 460/2 a 23097/6, spoločnosťou Esterhazy Real Estate s.r.o.

Náš ústav sa vyjadruje k predmetnej problematike pre potreby Hlavného mesta a mestských častí na základe uznesenia MsZ č.746/2009 zo dňa 24.09.2009 z titulu ochrany a prezentácie kultúrno-historických hodnôt Bratislavy.

Objekt Eszterhazyho paláca na Kapitulskej 6-8, ktorého pamiatkovú obnovu uvedená spoločnosť realizuje, je národnou kultúrnou pamiatkou vedenou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 73/1. Náš ústav sa týmto mestským palácom zaoberá po výskumnej a metodologickej stránke od roku 1984 až do súčasnosti. Sme v úzkom kontakte s horeuvedeným investorom a poskytujeme mu na jeho vyžiadanie metodickú a výskumnú podporu so zámerom plnenia úloh, nariadených Krajským pamiatkovým úradom Bratislava. **Je krajne dôležité urýchliť pamiatkovú obnovu tohto paláca, ktorý sa nachádza vo veľmi zlom technickom stave. Žiaľ, v poslednom období sa na tejto situácii podieľa aj Hlavné mesto, ktoré už rok nie je schopné poskytnúť uvedenej spoločnosti potrebné spolupôsobenie.** Podľa našich vedomostí mieni investor obnovy postupovať presne v zmysle pokynov Krajského pamiatkového úradu a chce vrátiť objektu jeho palácový charakter.

V záujme záchrany tohto architektonicky vzácného historického paláca **odporúčame uzavrieť s uvedeným subjektom nájomnú zmluvu** na prenájom časti pozemkov v Bratislave, k.ú. Staré Mesto na parcelách č. 460/2 a 23097/6 za účelom výstavby a užívania objektu mestského paláca na Kapitulskej 6-8 v Bratislave. Zároveň **ponúkame prevziať úlohu odborného dohľadu na tejto akcii za Hlavné mesto**, ak bude takáto požiadavka zo strany vedenia mesta vznesená.

Uršulínska 9, 811 01 Bratislava
00421254433851
muop@bratislava.sk
<http://www.muop.bratislava.sk/>
<https://www.facebook.com/muopba/>

Bankové spojenie: ČSOB, a. s.
IBAN: SK237500000000025930933
IČO: 00602841
DIČO: 2020804137

67.



Toto naše stanovisko slúži pre potreby Hlavného mesta SR Bratislavy a jeho mestských častí a nenahrádza vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu Bratislava.

S pozdravom

MESTSKÝ ÚSTAV
ochrany pamiatok v Bratislave
Uršulínska 9
811 01 Bratislava

PhDr. Ivo Štassel
riaditeľ

Na vedomie:

- Kancelária primátora – útvar hlavného architekta
- Magistrát HM SR BA – odd. kultúry

**SÚBORNÉ STANOVISKO**

k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľností hl. m. SR Bratislavy
za sekciu dopravy

A: IDENTIFIKÁCIA PODANIA:

Došlo od (oddelenie, dátum):	ONM 14.03.2019	Pod.č.	MAGS ONM 36535/2019 MAG 90489/19
Predmet podania:	Nájom pozemkov registra „C“ parc. č. 460/2 vo výmere 416 m ² parc. č. 23097/6 vo výmere 69 m ²		
Žiadateľ:	Esterhazy Real Estate s.r.o., Križkova 9, BA		
Katastrálne územie:	Staré Mesto, Staromestská ulica		
Parcelné číslo:	460/2 (416 m ²), 23097/6 (69 m ²)		
Odoslané: (dátum)	27. 03. 2019	Pod.č.	111 928/2019

B: ČIASTKOVÉ STANOVISKÁ ODDELENÍ:

B1: Oddelenie dopravného inžinierstva			
Pridelené (dátum):	14.03.2019	Pod. č. oddelenia:	MAG 90491/19 ODI/164/19-P
Spracovateľ (meno):	Ing. Bočkorová,		
Účel:			
- Užívanie prístupovej komunikácie – odbočovacieho a zarad'ovacieho pruhu zo Staromestskej ulice do podzemných garáží plánovaných na pozemkoch vo vlastníctve žiadateľ, bude účelom nájmu aj - výstavba a následné užívanie tunela zo Staromestskej ulice do priestorov Esterházyho paláca, ktorý bude slúžiť ako dočasný zásobovací tunel a po dokončení rekonštrukcie Esterházyho paláca a jeho prebudovaní bude slúžiť ako trvalý vjazd do podzemných garáží.			
Na rokovaní na porade primátora bola vznesená požiadavka, či môže byť vybudovaný odbočovací pruh kratší.			
Text stanoviska:			
Z hľadiska záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva k žiadosti o nájom častí časti pozemku p. č. 460/2 o výmere 416 m ² a časti pozemku p. č. 23097/6 o výmere 69 m ² v k. ú. Staré Mesto, Staromestská ul, súhlasíme s podmienkou:			
• Pozemky budú využívané ako prístupová komunikácia (odbočovací a zarad'ovací pruh) zo Staromestskej ulice k stavbe „Rekonštrukcia Esterházyho paláca, Kapitulská ul.“			

K požiadavke skrátenia odbočovacieho pruhu, uvádzame:

- Z projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie (DÚR): „Vzhľadom na návrhovú rýchlosť a dané stiesnené pomery, **nie je možné dodržať normou STN 73 6102 určené dĺžky jednotlivých úsekov.** Nižšie uvedené dĺžky sú preto maximálne možné a nedajú sa zväčšiť. **Odbočovací pruh sa skladá z $L_v=25,0$ m a $L_d=33,0$ m, jeho celková dĺžka je 58,0 m. Zaradovací pruh sa skladá z $L_v+L_m=17,3$ m a $L_z=40,85$ m, jeho celková dĺžka je 58,15 m. Celková dĺžka stavebnej úpravy rozšírenia na Staromestskej ulice je 139,10 m.**“
- K návrhovým parametrom odbočovacieho pruhu na Staromestskej ul. podľa STN 73 6102 uvádzame:

Odbočovací a zaradovací pruh na Staromestskej ul. bol navrhovaný podľa STN 73 6102 (ďalej len „STN“) vzhľadom na funkčnú triedu komunikácie Staromestská ul.:

Odbočovací pruh sa skladá z vyradovacieho úseku (L_v), spomaľovacieho úseku (L_d) a čakacieho úseku (L_c).

Vyradovací úsek (L_v) pri návrhovej rýchlosti $v_n = 60$ km/h a 70 km/h sa navrhuje v dĺžke 50 m. Na miestnych komunikáciách funkčnej triedy B2 a C je možné skrátiť dĺžku vyradovacieho úseku o 50 %. Navrhovaná dĺžka vyradovacieho úseku $L_v=25,0$ m, čo zodpovedá skráteniu o 50 %.

Čakací úsek (L_c) sa pri odbočovacích pruhoch bez zastavenia nenavrhuje, $L_c=0,0$ m.

Dĺžku spomaľovacieho pruhu (L_d) je podľa STN možné: odčítať z grafov, resp. vypočítať podľa vzorca. Dĺžka L_d je závislá viacerých faktorov: návrhovej rýchlosti priebežnej cestnej komunikácie (v_n), rýchlosti na konci spomaľovacieho úseku (v_c), hodnoty priemerného spomalenia, ktorá sa uvažuje 1,7 m/s a sklonu spomaľovacieho úseku v percentách (stúpanie kladné, klesanie záporné). Maximálna dĺžka L_d podľa STN je 240 m. Podľa grafov možno konštatovať, že navrhovaná dĺžka nie je nadhodnotená. Navrhovaná dĺžka spomaľovacieho pruhu $L_d=33,0$ m.

Na základe vyššie uvedeného konštatujeme, že návrhové parametre odbočovacieho pruhu na miestnej zbernej komunikácii funkčnej triedy B2 - Staromestskej ulici, ktorá je súčasťou základného komunikačného systému (ZAKOS) a súčasťou vnútorného dopravného okruhu možno považovať za minimálne. Skrátenie odbočovacieho pruhu aj vzhľadom na intenzitu dopravy na Staromestskej ulici neodporúčame z hľadiska bezpečnosti premávky.

Poznámka: Nie je nám známy dôvod požiadavky skrátiť odbočovací pruh. Mesto uvažuje vypísať medzinárodnú architektonickú súťaž na riešenie „Mosta SNP“, priestoru pod mostom a jeho okolia, vrátane nového riešenia dopravných pripojení Mosta SNP, ktoré môžu mať vplyv aj na predmetné dopravné pripojenie Esterházyho paláca.

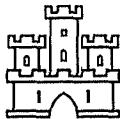
Vybavené (dátum):		19.03.2019
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Širgel	19.03.2019

70.

B2: Oddelenie dopravy - Referát cestného správneho orgánu:			
Pridelené (dátum):	8.3.2019	Pod.č. oddelenia:	OD 41269/19-90492/K1-11
Spracovateľ (meno):	Ing. Klementová		
<u>Text stanoviska:</u>			
Stotožňujeme sa so stanoviskom ODI.			
Vybavené (dátum):			
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Štecková		
Schválil dňa (meno, dátum):	Mgr. Ryšavá		

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
 Riaditeľ sekcie dopravy
 Prínacielne námestie č. 1
 814 99 Bratislava
 -1-

Mgr. Peter Bánovec
 riaditeľ sekcie dopravy



PRJ

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
18-02-2019	
Podane číslo	Číslo sprisy
Prílohy/lysty	Výdaje

2019

Vážený pán

Matúš Vallo
primátor hl. mesta SR Bratislavy
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava 1

Váš list číslo

Naše číslo

2988/6529/2019/MAJ/Fea

Vybavuje/linka

Ing. Andrej Ferko /220

Bratislava

14.02.2019

Vec

Stanovisko k nájmu častí pozemkov – Staromestská ulica

Vážený pán primátor,

listom zo dňa 07.01.2019 ste ma požiadali o stanovisko k nájmu častí pozemkov parc.č. 460/2 a parc.č. 23097/6, k.ú. Staré Mesto za účelom výstavby a užívania prístupovej komunikácie – odbočovacieho a zaraďovacieho pruhu a časti tunela, ktorý má po jeho prebudovaní slúžiť ako trvalý vjazd do podzemných garáží na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti Esterhazy Real Estate, s.r.o. Napriek skutočnosti, že rozhodovanie o nájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve (a priamej správe) hlavného mesta SR Bratislavy je vo výlučnej kompetencii hlavného mesta a jeho orgánov, k danému nájmu nemám pripomienky s podmienkou, že počas realizácie prác nebudú obmedzené potreby dynamickej dopravy v danej lokalite.

S pozdravom

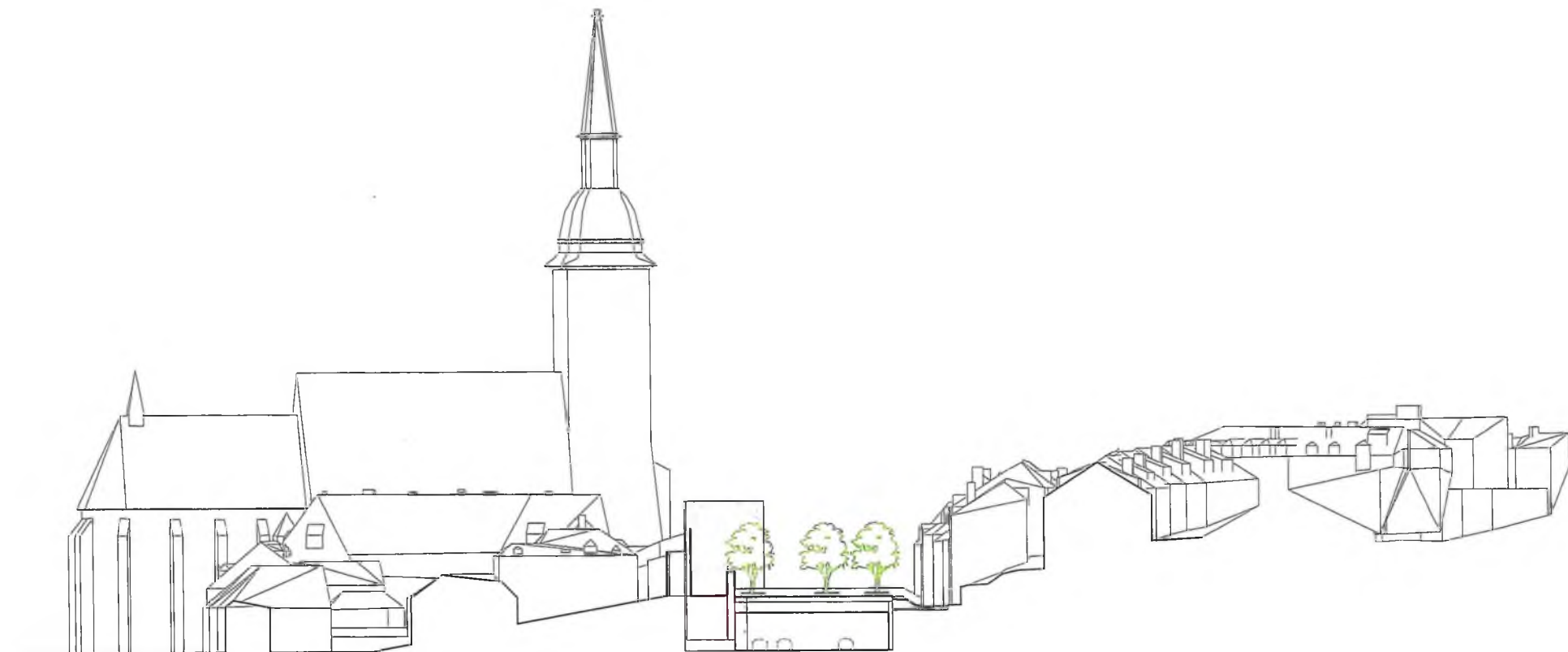
Ing. arch. Zuzana Aufrichtová
starostka mestskej časti

FL

Z PROJEKTU PREPOJENIA PANSKEJ UL.
S LOKALITOU PRI MOSTE SNP

obr.č.1





obr. 3

architektonická spoločnosť
Valdo Sadovský Architects
 valdo.sadovsky@architects.sk
 sečurovecova 4, 801 00 BRATISLAVA, SLOVAKIA

PREMOSŤOVANIE - PRIEČNY REZ

PROJEKT

PROJEKT

MIESTO

BRATISLAVA

STADIUM	ČASŤ	DATUM	ČÍSLO VÝKRESU	VEĽKOSŤ
ŠTÚDIA	ASR	20.03.2019	1	1:500



75,

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 08 – 83 – xxxx – 19 – 00

podľa § 663 a nasl. Zákona 40/1964 Občianskeho zákonníka (ďalej aj ako „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov : **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo : Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
Zastupuje : Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO : 00 603 481
bankové spojenie : ČSOB, a.s.
BIC (SWIFT) : CEKOSKBX
IBAN : SK58 7500 0000 000025828453
variabilný symbol : 883xxxx19
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno : **Esterhazy Real Estate s.r.o.**
Sídlo : Hodžovo námestie 1A, 811 06 Bratislava
Zastupuje :, konateľ
....., konateľ
IČO : 50 376 306
bankové spojenie :
BIC (SWIFT) :
IBAN :
IČ DPH :
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej nájomca a prenajímateľ spoločne len „zmluvné strany“ jednotlivito len „zmluvná strana“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností - pozemkov registra „C“ v Bratislave, k. ú. Staré Mesto parc. č. 460/2, druh pozemku – ostatné plochy vo výmere 1 327 m² a parc. č. 23097/6, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 5 276 m², LV č. 1656. LV č. 1656 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu, za podmienok uvedených v tejto zmluve časti pozemkov registra „C“ špecifikovaných v ods. 1 tohto článku, a to časť pozemku parc. č. 460/2 vo výmere 416 m² a časť pozemku parc. č. 23097/6 vo výmere 69 m², spolu vo výmere 485 m², tak, ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“). Kópia z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 2.
3. Účelom nájmu je výstavba a užívanie (nájomcom, ako i tretími osobami, ktoré budú užívať nehnuteľnosti, ku ktorým bude prístupová komunikácia viesť) prístupovej komunikácie – odbočovacieho a zaraďovacieho pruhu – zo Staromestskej ulice do podzemných garáží plánovaných na pozemkoch parc. č. 437/1 až 7 a parc. č. 437/9, na ktorých sa nachádza areál Esterhazyho paláca, a ktoré sú vo vlastníctve nájomcu - LV č. 5535 a časti tunela popod parkánový múr zo Staromestskej ulice do priestorov Esterhazyho paláca, ktorý bude slúžiť ako dočasný zásobovací tunel a po dokončení rekonštrukcie Esterhazyho paláca a jeho prebudovaní bude slúžiť ako trvalý vjazd do podzemných garáží.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti, zmluvné strany dojednali v súlade s § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu, ktorú je prenájomateľ oprávnený požadovať od nájomcu v čiastke 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenájomateľom zaslanej sankčnej faktúry so stanovenou lehotou splatnosti, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
5. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s faktickým a právnym stavom predmetu nájmu. Nájomca tiež vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie, a pozemok preberá do nájmu.

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku 7 ods. 8 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
 - a/ výpoveďou prenájomateľa, a to i bez udania dôvodu,
 - b/ výpoveďou nájomcu s tým, že nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, avšak len do doby ukončenia stavebných prác na predmete nájmu; po termíne ukončenia stavebných prác na predmete nájmu je nájomca oprávnený od nájomnej zmluvy len jednostranne odstúpiť podľa písm. c/ tohto odseku,
 - c/ písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - d/ spôsobom uvedeným v článku 5 tejto zmluvy.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

4. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok 3 **Úhrada za nájom**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. /2019 zo dňa 2019 vo výške 18,00 Eur/m²/rok.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu vo výmere 485 m² predstavuje sumu vo výške 8 730,00 Eur (slovom osemtisíc sedemstotridsať eur), sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy uvedenej v článku 7 ods. 8 tejto zmluvy v pravidelných štvrtročných splátkach, vždy do 15. januára príslušného kalendárneho štvrtroka na účet prenajímateľa číslo (IBAN): SK58 7500 0000 000025828453, variabilný symbol VS 883xxxx19 v ČSOB, a.s.
3. Pomerná časť nájomného podľa ods. 1 a 2 tohto článku za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho štvrtroka, v ktorom sa zmluva uzatvorila, sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho štvrtroka. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
7. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 1.4. (od 2. štvrtroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie stanovenú Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 1.4. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s výnimkou odovzdania predmetu nájmu dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
4. Nájomca na predmete nájmu preberá všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
5. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení neskorších predpisov (ďalej len „VZN“). Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sankcie v zmysle VZN.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu.
8. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v odseku 7 tohto článku, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezaväzuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu a všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
10. V súlade s § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu jeho adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
12. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 11 tohto článku bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 11 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za nájomcovi doručenie dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.
13. Nájomca je povinný v zmysle všeobecne záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len VZN č. 5/2018), v spolupráci s oddelením životného prostredia a mestskej zelene Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, v prípade likvidácie existujúcej zelene, zriadiť novú zeleň minimálne v rozsahu zodpovedajúcom ploche zrušenej zelene najneskôr do 1 roka od likvidácie zelene. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť sankcie v zmysle VZN č. 5/2018.
14. Nájomca berie na vedomie, že predmetom nájmu prechádza 22 kV káblové vedenie. V prípade akejkoľvek stavebnej činnosti je nájomca povinný overiť trasu káblového vedenia u prevádzkovateľa siete, spoločnosti ZSE, a.s. Bratislava a pri stavebnej činnosti na predmete nájmu splniť podmienky prevádzkovateľa káblového vedenia. Za porušenie tohto záväzku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
15. Zmluvné strany berú na vedomie, že parkánový múr a múr mestských hradieb sú súčasťou národnej kultúrnej pamiatky a nachádzajú sa v Pamiatkovej rezervácii Bratislava. Prenajímateľ ako ich vlastník a Generálny investor Bratislava ako správca hradieb týmto pre účely stavebného konania súhlasí so zásahmi do nich, s podmienkou, že nájomca je

povinný predložiť projektovú dokumentáciu pre stavebné konanie na odsúhlasenie prenajímateľovi a správcovi a splniť podmienky stanovené Krajským pamiatkovým úradom Bratislava a stavebným úradom.

16. Nájomca nie oprávnený počas realizácie stavebných prác obmedziť potreby dynamickej dopravy v danej lokalite. Za porušenie tohto záväzku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
17. Nájomca berie na vedomie, že nad časťou predmetu nájmu je navrhnuté *Predĺženie prepojenia Panskej ulice s lokalitou pri Moste SNP*. Nájomca tiež berie na vedomie, že počas výstavby *Prepojenia* by mohlo prísť k obmedzeniu prevádzky na odbočovacom pruhu. Po realizácii *Prepojenia* nebude prevádzka obmedzená, lebo návrh *Prepojenia* je vypracovaný tak, aby komunikácia nebola zasiahnutá.

Článok 5

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté v súlade s ust. § 36 Občianskeho zákonníka, že dňom podpísania Zmluvy o bezodplatnom prevode stavieb vybudovaných na predmete nájmu zanikne táto zmluva. Pre potreby naplnenia tohto ustanovenia bude vo veci prípravy a uzatvárania Zmluvy o bezodplatnom prevode za prenajímateľa konať oddelenie geodetických činností Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.
2. Pre zánik nájmu podľa odseku 1 tohto článku je rozhodujúce podpísanie Zmluvy o bezodplatnom prevode.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prevzatie vybudovanej úpravy Staromestskej ulice do majetku alebo správy odmietnuť, a to najmä v prípade, ak sa bude jednať o verejné účelové komunikácie, ktoré sa nezaraďujú do siete miestnych komunikácií.
4. V prípade, že zmluvné strany uzatvoria Zmluvu o bezodplatnom prevode k časti úpravy Staromestskej ulice vybudovanej na časti predmetu nájmu, zmluvné strany upravujú rozsah predmetu nájmu dodatkom k tejto zmluve tak, že časti pozemku dotknuté Zmluvou o bezodplatnom prevode budú z predmetu nájmu vyňaté.
5. V prípade, že nepríde k uzatvoreniu Zmluvy o bezodplatnom prevode úpravy Staromestskej ulice podľa odseku 1 tohto článku, táto nájomná zmluva ostáva naďalej v platnosti.

Článok 6

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,

- b) nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
 - c) nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - d) proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. /2019 zo dňa 2019, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 3.
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch alebo prílohách alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
6. Zmluva sa vyhotovuje v 7 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 5 a nájomca 2 vyhotovenia.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
9. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ :
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca :
Esterhazy Real Estate s.r.o.

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

.....
.....
konateľ

.....
.....
konateľ

Výpis
zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ
konaného dňa 13.5.2019

k bodu

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu časti pozemkov v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 460/2 a parc.č. 23097/6, spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o., so sídlom v Bratislave

Návrh stanoviska podľa čl.10 rokovacieho poriadku komisie

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta predložený materiál prerokovala a keďže bolo na zasadnutí neskôr členov Komisie menej ako polovica, podľa Čl.10, odst. 2.) Rokovacieho poriadku, Komisia zaujala stanovisko, že **odporúča MsZ schváliť** materiál podľa predloženého návrhu uznesenia, ale na dobu určitú, za nájomné 18,00 € / m² / rok, čo predstavuje ročne sumu 8 730,00 Eur, do vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia objektu Esterházyho paláca.

Hlasovanie:

prítomní: 6, za:5, proti: 0, zdržal sa: 1

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.
V Bratislave, 13.05.2019

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu častí pozemkov v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 460/2 a parc. č. 23097/6, spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o., so sídlom v Bratislave

Kód uzn.: 5.3.

5.3.1.

5.3.5.

Uznesenie 43/2019

zo dňa 16.05.2019

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom častí pozemkov registra „C“ v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 460/2 – ostatné plochy vo výmere 416 m² a parc. č. 23097/6 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 69 m², spolu 485 m², spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o., so sídlom na Hodžovom námestí 1A v Bratislave, IČO 50376306, za účelom výstavby a užívania (nájomcom, ako i tretími osobami, ktoré budú užívať nehnuteľnosti, ku ktorým bude prístupová komunikácia viesť) prístupovej komunikácie – odbočovacieho a zaradovacieho pruhu – zo Staromestskej ulice do podzemných garáží plánovaných na pozemkoch, parc. č. 437/1, parc. č. 437/2, parc. č. 437/3, parc. č. 437/4, parc. č. 437/5, parc. č. 437/6, parc. č. 437/7 a parc. č. 437/9, na ktorých sa nachádza areál Esterhazyho paláca a ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, a časti tunela popod parkánový múr zo Staromestskej ulice do priestorov Esterhazyho paláca, ktorý bude slúžiť ako dočasný zásobovací tunel a po dokončení rekonštrukcie Esterhazyho paláca a jeho prebudovaní bude slúžiť ako trvalý vjazd do podzemných garáží, na dobu neurčitú, za nájomné 18,00 Eur/m²/rok, čo predstavuje ročne sumu 8 730,00 Eur,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie nájmu častí pozemkov registra „C“ v Bratislave, k. ú. Staré Mesto parc. č. 460/2 a parc. č. 23097/6, spoločnosti Esterhazy Real Estate s.r.o., ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme z dôvodu, že spoločnosť Esterhazy Real Estate s.r.o., ako nový vlastník areálu Esterhazyho paláca potrebuje na vydanie stavebného povolenia na rekonštrukciu Esterhazyho paláca preukázať k pozemkom dotknutým prístupovou komunikáciou a tunelom popod parkánový múr vlastnícke alebo iné právo podľa § 139 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

