



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 12.05.2022

Číslo záznamu: MAG 189271/2022
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Návrh

**na zriadenie vecného bremena práva stavby vjazdu a výjazdu na časti pozemku v Bratislave, v k. ú.
Staré Mesto, v prospech spoločnosti PROJEKT INVESTMENT s.r.o., so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Sláva Haulíková Palušová, v. r.
zástupkyňa riaditeľa sekcie správy
nehnuteľností a poverená vedením
oddelenia majetkových vzťahov

Mgr. Natália Novotová, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Výpis z obchodného registra
5. Snímky z mapy 3x
6. LV 2x
7. Podrobná situácia napojenia vjazdu
a výjazdu 2x
8. Záväzné stanovisko hlavného mesta
SR Bratislavy k investičnej činnosti
č. MAGS OUIK 48260/17-344973
s koordinačnou situáciou, rezmi a
pôdorysom
9. Stanovisko Metropolitného inštitútu
Bratislavy
10. Stanovisko starostky MČ Bratislava-
Staré Mesto
11. Návrh zmluvy o budúcej zmluve
o zriadení vecného bremena

Máj 2022

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť zriadenie vecného bremena práva stavby vjazdu a výjazdu na časti pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21637 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 4 248 m², zapísaného na LV č. 1656, a to v rozsahu 27 m², pôsobiaceho in rem na nehnuteľnosti zapísané na LV č. 288, a to pozemky registra „C“ KN v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 5166/4 – ostatné plochy vo výmere 159 m² a parc. č. 5165 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 788 m², vo vlastníctve spoločnosti PROJEKT INVESTMENT s.r.o., so sídlom Gunduličova 4, Bratislava, IČO 47611782, ako oprávneného z vecného bremena, ktoré bude spočívať v povinnosti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy strpieť vybudovanie vjazdu a výjazdu z garáže stavby „Apartmány Patrónka“, za predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena stanovenú na základe Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to v sume 2 215,76 eur,

s podmienkami:

1. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bude budúcim oprávneným z vecného bremena podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena nebude budúcim oprávneným z vecného bremena v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Budúci oprávnený z vecného bremena uhradí celú sumu predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena naraz do 30 dní od podpísania zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na zriadenie vecného bremena na časť pozemku v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21637, ulica K Železnej studienke, v prospech spoločnosti PROJEKT INVESTMENT s.r.o., so sídlom v Bratislave

ŽIADATEĽ: PROJEKT INVESTMENT s.r.o.
Gunduličova 4
811 05 Bratislava
IČO: 47611782

ŠPECIFIKÁCIA NEHNUTEĽNOSTI

k. ú. Staré Mesto

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
21637	zastavané plochy a nádvoria	27	LV č. 1656
spolu: 27 m²			

Poznámka:

Geometrický plán, ktorým sa stanoví presný rozsah vecného bremena, bude spracovaný až po vybudovaní vjazdu a výjazdu a jeho presnom zameraní. Tento geometrický plán bude podkladom k uzatvoreniu riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena.

Predmet žiadosti

Predmetom zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena je časť pozemku uvedeného v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Spoločnosť PROJEKT INVESTMENT s.r.o. má záujem o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena práva stavby vjazdu a výjazdu z garáže k plánovanej stavbe „Apartmány Patrónka“ a prepojenie s pozemkami vo vlastníctve žiadateľa pre budúcu výstavbu apartmánového domu na pozemkoch registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, pozemky registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 5166/4 – ostatné plochy vo výmere 159 m² a parc. č. 5165 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1788 m² zapísaných na LV č. 288 vo vlastníctve žiadateľa.

Žiadateľ je stavebníkom projektu „Apartmány Patrónka, ul. K Železnej studienke, Bratislava, parc. č. 5165, 5166/1,2,4“. Novostavba objektu apartmánového domu „Apartmány Patrónka“ bude situovaná na pozemkoch vo vlastníctve žiadateľa medzi Lamačskou cestou a ulicou K Železnej studienke. Vjazd je jednosmernou rampou z ulice na začiatku objektu. Objekt je odsunutý od ulice, na vlastnom pozemku je vytvorený verejný chodník pre peších, ktorý toho času absentuje. Územný plán počíta s cyklotrasou vedenou po opačnej strane komunikácie. Plánovaný objekt je dopravne napojený z ulice K Železnej studienke. Vjazd a výjazd do garáže je plánovaný cez časť pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21637 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4248 m², zapísaného na LV č. 1656 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, predpokladaný rozsah

záberu uvedeného pozemku je 27 m², pričom má byť realizovaný prostredníctvom jednopruhovej rampy s obojsmernou prevádzkou riadenou svetelnou signalizáciou.

Účelom zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena je budúce majetkovoprávne zaťaženie časti pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21637 – zastavané plochy a nádvorí, zapísaného na LV č. 1656, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, na ktorej má byť vybudovaný vjazd a výjazd k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa, ktorý sa nachádza pod budúcou stavbou vjazdu.

Z dôvodu, že žiadateľ potrebuje preukázať k stavebnému konaniu zmluvne upravený vzťah s vlastníkom pozemku, na ktorom má byť vybudovaný vjazd a výjazd z garáže k plánovanej stavbe „Apartmány Patrónka“, oprávňujúci ho užívať časť pozemku, bude po prijatí uznesenia mestským zastupiteľstvom uzatvorená zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

Riadna zmluva o zriadení vecného bremena bude uzatvorená po vybudovaní vjazdu a výjazdu z garáže k plánovanej výstavbe stavby „Apartmány Patrónka“ a jeho zameraní pre potreby vypracovania geometrického plánu potrebného k tejto zmluve a jej vkladu do evidencie katastra nehnuteľností.

Žiadateľ neplánuje vybudovaný vjazd odovzdať do majetku hlavného mesta SR Bratislavy.

Stanovenie predbežnej odplaty za vecné bremeno

Výška predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená v súlade s Rozhodnutím č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, prílohy č. 4, tabuľky č. 500 – Tabuľka výšky predbežnej odplaty za vecné bremeno.

Pozemok registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21637 - zastavaná plocha a nádvorie pri výmere spolu 27 m² ide o sumu 164,13 eur/m², spolu 4 431,51 eur, ktorá sa zníži o 50% z vypočítaného preddavku v zmysle poznámky podľa písm. b) poznámky k tabuľke č. 500. Celková cena predbežnej odplaty, teda predstavuje spolu sumu 2 215,76 eur.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetné zriadenie vecného bremena, nakoľko ide o majetkovoprávne usporiadanie vzťahov k časti pozemku, na ktorom bude vybudovaný vjazd a výjazd z garáže k plánovanej stavbe „Apartmány Patrónka“ napojeného na miestnu komunikáciu II. triedy K Železnej studienke vo vlastníctve osoby odlišnej od hlavného mesta SR Bratislava.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov, stanovisko zo dňa 21.04.2022 –

Bez pripomienok.

Sekcia dopravy

- Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 21.04.2022 – Bez pripomienok.
- Oddelenie cyklo dopravy, stanovisko zo dňa 13.01.2022 - Súhlasí.
- Oddelenie dopravných povolení, stanovisko zo dňa 14.01.2022 - Bez námietok.
- Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 21.04.2022 – Bez pripomienok.

Oddelenie správy komunikácií, stanovisko zo dňa 24.01.2022.

Súhlasí. Vjazd žiada vyhotoviť v zmysle Technických listov mesta Bratislavy.

Oddelenie osvetlenia, sietí a energetiky, stanovisko zo dňa 31.12.2021 –

Bez pripomienok.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 02.02.2022 -

Súhlasí.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 27.12.2021-

Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 23.12.2021 -

Neevidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči žiadateľovi.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 22.12.2021 -

Odporúča.

Sekcia právnych služieb -

V súčasnosti so žiadateľom nevedie súdne konanie.

Stanovisko Metropolitného inštitútu Bratislavy:

Bez výhrad.

Stanovisko starostky MČ Bratislava-Staré Mesto:

Súhlasné.



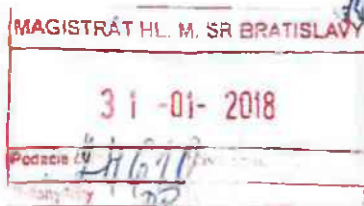
MAG0P00MILMA

BADING, s.r.o Vranovská ul. č. 51, 851 02 Bratislava

adresa na doručovanie: P.O.BOX 191, 851 20 Bratislava 5

☎ 09 05 966 125

e-mail blazechm@gmail.com



Hlavné mesto SR Bratislava
oddelenie koordinácie dopravných systémov
Prim. námestie č. 1
814 99 Bratislava

V e c:

„Aptarmány Patrónka“ ul. K Železnej studienke v Bratislave - žiadosť o vydanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na pozemkoch a komunikáciách vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

V zastúpení stavebníka spoločnosti - PROJEKT INVESTMENT s.r.o., so sídlom Dukelských hrdinov č. 17, 965 01 Žiar nad Hronom, Vás žiadam ako vlastníka nižšie uvedeného pozemku o vydanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, na ktorom bude stavebník realizovať vjazd ku stavbe „Aptarmány Patrónka“ ul. K Železnej studienke v Bratislave, umiestnenej na pozemkoch parcela číslo 5169/17, 21637, 5166/1, 5166/2, 5166/4, 5165, 23099/17 v katastrálnom území Staré Mesto.

Vjazd o ploche 27,56 m² sa bude realizovať na pozemku parcela číslo 21637 (zastavané plochy a nádvoria, LV č.1656) z komunikácie na ul. K Železnej studienke.

S pozdravom

Ing. Blanka Zechmeisterová
konateľ spoločnosti

Prílohy:

- Záväzné stanovisko HL. m. SR BA, číslo MAGS OUIČ 48260/17-344973 zo dňa 23.10.2017
- Splnomocnenie na zastupovanie v konaní
- Výpis z listu vlastníctva č. 1656
- 2x zakres vjazdu do KKM

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY



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

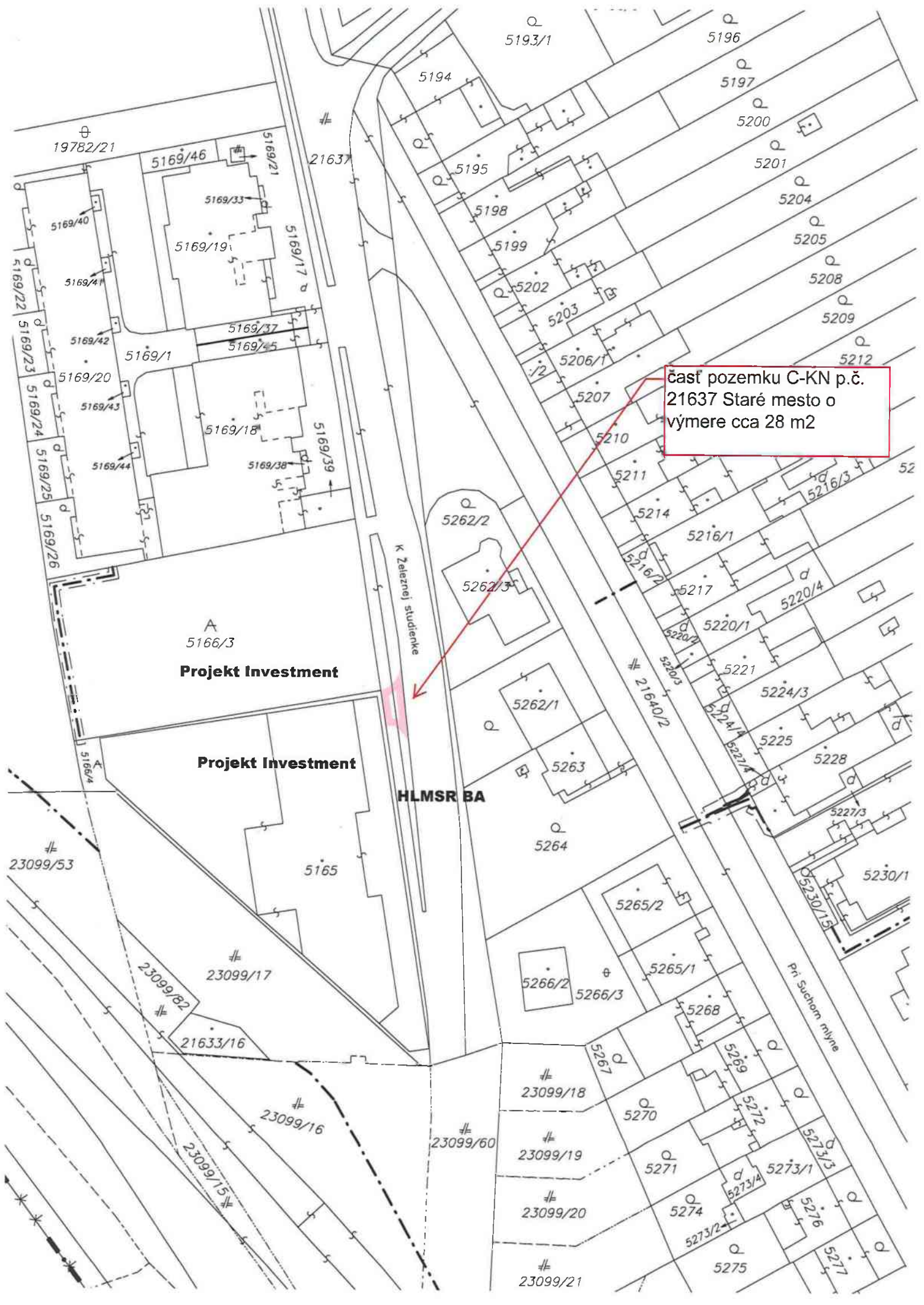
Vložka číslo: 150259/B

Obchodné meno:	PROJEKT INVESTMENT s.r.o.	(od: 07.02.2014)
Sídlo:	Gunduličova 4 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 05	(od: 04.07.2020)
IČO:	47 611 782	(od: 07.02.2014)
Deň zápisu:	07.02.2014	(od: 07.02.2014)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 07.02.2014)
Predmet činnosti:	kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) reklamné a marketingové služby sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov	(od: 07.02.2014) (od: 07.02.2014) (od: 07.02.2014) (od: 07.02.2014) (od: 07.02.2014)
Spoločníci:	<u>Peter Vasil</u> Dukelských hrdinov 319/17 Žiar nad Hronom 965 01 	(od: 27.10.2021)
Výška vkladu každého spoločníka:	Peter Vasil Vklad: 5 000 EUR (peňažný vklad) Splatené: 5 000 EUR Záložné právo na obchodný podiel spoločníka Číslo záložnej zmluvy: - Dátum uzavretia záložnej zmluvy: 30.7.2021 Záložný veriteľ: Tatra banka, a.s. IČO: 00 686 930 Hodžovo námestie 3 Bratislava - mestská časť Staré mesto 811 06	(od: 27.10.2021)
Štatutárny orgán:	konateľ <u>Peter Vasil</u> Dukelských hrdinov 17 Žiar nad Hronom 965 01 Vznik funkcie: 07.02.2014 	(od: 07.02.2014) (od: 07.02.2014)
Konanie menom spoločnosti:	Konať v mene spoločnosti a zaväzovať spoločnosť vo všetkých veciach je oprávnený konateľ samostatne.	(od: 04.07.2020)
Základné imanie:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 07.02.2014)
Dátum aktualizácie údajov:	20.04.2022	
Dátum výpisu:	21.04.2022	

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



časť pozemku C-KN p.č.
21637 Staré mesto o
výmere cca 28 m2

Projekt Investment

Projekt Investment

HLMSR BA



Staré Mesto (804096)

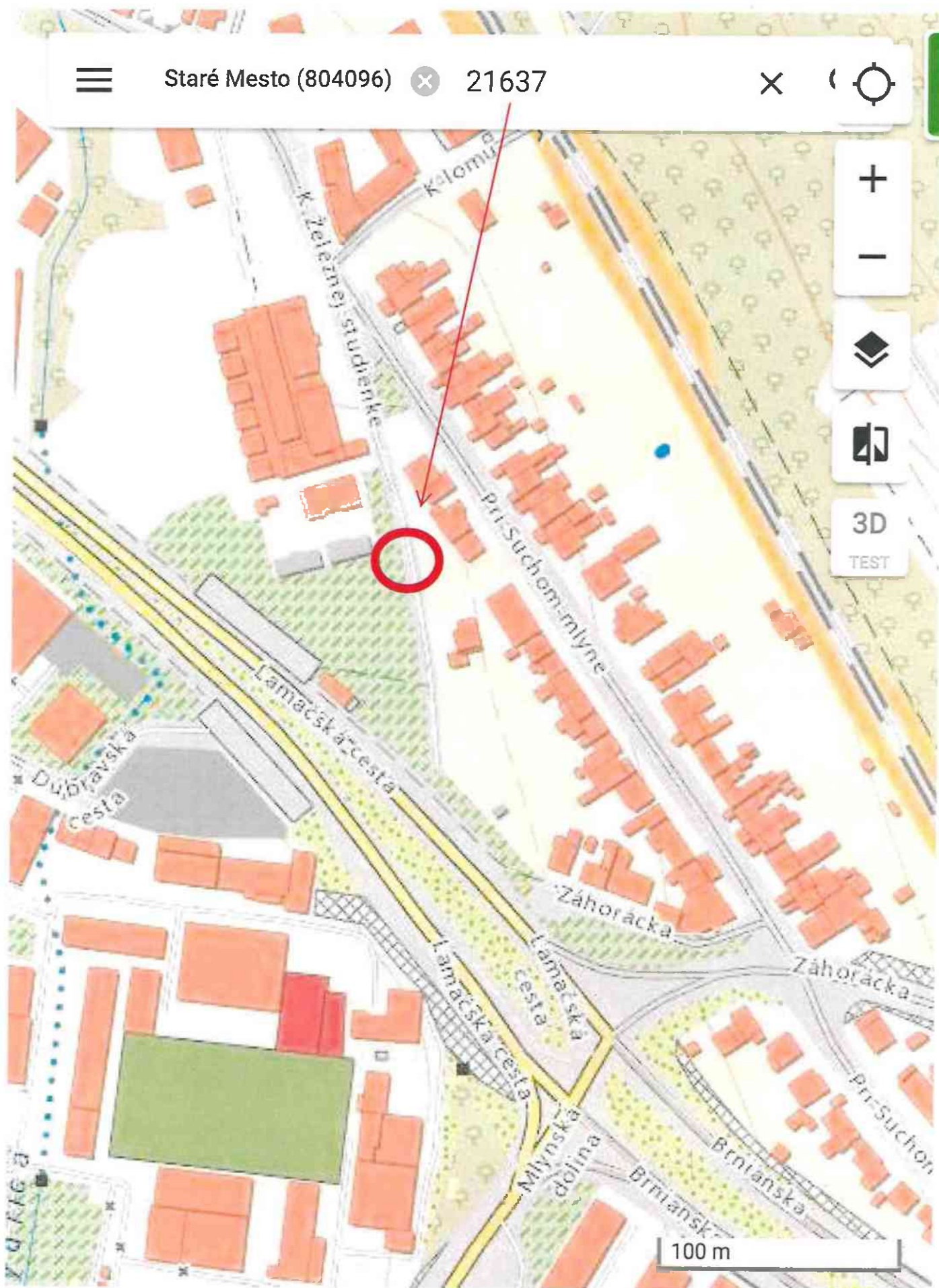


21637



3D

TEST



100 m



TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Údaje aktuálne k : 01.11.2021
Obec : 528 595 BA-m.č. STARÉ MESTO Dátum vyhotovenia: 17.12.2021
Katastrálne územie: 804 096 Staré Mesto Čas vyhotovenia : 08:52:50

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
21637	4248	Zastavané plochy a nádvoria	22		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

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. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
Číslo 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: TARCHY

Tarchy nevyžiadané

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 21.4.2022
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 14:11:18
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 20.4.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 288

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5165	1788	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5165							
Iné údaje: Bez zápisu							
5166/4	159	Ostatná plocha	34		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	5165	21	"Apartmány PATRÓNKA"		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

21 Rozostavaná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	PROJEKT INVESTMENT s. r. o., Gunduličova 4, Bratislava, PSČ 811 05, SR, IČO: 47611782	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva podľa V-13628/16 zo dňa 12. 5. 2016. Stavebné povolenie č.8842/56904/2019/STA/Ivs/G-54 zo dňa 29.11.2019, MČ Bratislava - Staré Mesto; Znalecký posudok č.121/2021 zo dňa 08.09.2021; Z-18895/2021	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Iné údaje - nepriradené

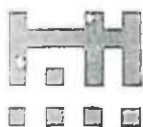
ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť strpieť právo vstupu, prechodu, prejazdu, právo uloženia novozriadených inžinierskych sietí, právo vykonávania nevyhnutných opráv a údržby týchto inžinierskych sietí v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 71/2014, úradne overený pod č. 2223/2014, na pozemku parc. č. 5166/4 v prospech TITUS-K ŽELEZNEJ STUDIENKE, s.r.o. (IČO: 46786716), podľa V-10428/15 zo dňa 11.06.2015; (zápisom GP ov. č. 1051/2016 parc. č. 5166/3 rozdelená, novovzniknutá parc. č. 5166/4, V-15364/16)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Tatra banka, a.s., IČO 00686930, na pozemky registra C KN p.č. 5165, 5166/4, podľa V-25096/2021 zo dňa 7.9.2021 (zmena podľa GP č. over. G1-1747/2021, Z-18895/2021)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s. (IČO: 00686930) na pozemky registra C KN parc.č. 5165, 5166/4 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na parc.č. 5165, podľa V-35982/2021 z 02.12.2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor	Okres	Bratislava I	Obec	BA-m.č. STARÉ MESTO	Kat. územie	Staré Mesto
	Číslo zákazky	K1-1733 /18	Vektorová mapa		Mierka	1 : 1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 5165, 5166/1,2,4					
Vyhotožil		Meno				
Dňa		Meno				
22.01.2018		Miera Komendová				
Pečiatka a podpis						



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

P.S.ARCH s.r.o.
SNP 614/58/A
044 42 Rozhanovce

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
12.07.2017 MAGS OUIK 48260/17-344973 Ing. arch. Simonidesová /514 23.10.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PROJEKT INVESTMENT s.r.o., Dukelských hrdinov 17, 965 01 Žiar nad Hronom		
investičný zámer:	Apartmány Patrónka, ul. K Železnej studienke parc. č. 5165, 5166/1,2,4, Bratislava		
žiadosť zo dňa:	12.07.2017, doplnená 10.10.2017		
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Škombár autorizovaný architekt 1496AA		
dátum spracovania dokumentácie:	07/2017		

Predložená dokumentácia rieši novostavbu objektu apartmánového domu pod označením: "Apartmány PATRÓNKA", ktorý je situovaný na pozemku investora medzi Lamačskou cestou a ulicou K Železnej studienke (pozemok záhrady bývalého dojčenského ústavu na Patrónke v Bratislave). Objekt je hmotovo a funkčne rozdelený na tri celky A, B a C, každý so samostatným vstupom, ktoré sú prepojené podzemnou garážou s kapacitou 46 odstavných stojísk. Každý celok má vlastné komunikačné jadro tvorené schodiskom a výtahom. Parter objektu je zjednotený a zdvihnutý nad terén o cca 0,50 m (vstup do objektu je pomocou troch vyrovnávacích schodov). Vo vstupoch A a C je navrhnutý Apartmánový dom, (ubytovacie zariadenie – apartmánový hotel, navrhnutý v zmysle vyhlášky č. 277/2008 Z.z.) a vstup B je riešený ako bytový. Objekt má navrhnuté jedno podzemné podlažie a päť nadzemných podlaží (5. NP je riešené ako ustúpené). V objekte je celkovo navrhovaných 24 apartmánov určených pre prechodné bývanie a 16 bytov (13 bytov do 60 m², 3 byty do 90 m²). Recepčia pre celky A a C je na 1. NP celku C. 1.PP je navrhnuté takmer na celej ploche riešeného pozemku, využité je na parkovanie vozidiel, sú tu navrhnuté aj technické a skladové priestory. Vjazd je jednosmernou rampou z ulice na začiatku objektu. Objekt je odsunutý od ulice a na vlastnom pozemku je vytvorený verejný chodník pre peších, ktorý t. č. absentuje. Územný plán počíta na ulici s cyklotrasou vedenou po opačnej strane komunikácie.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 4. NP je +12,35 m, nad 5. NP +15,95 m od úrovne ± 0,00 (= 175,50 m n.m.).

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 65 35

FAX
02/59 35 65 55

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

V dvorovej časti je navrhnutá súkromná zeleň a terasy prízemných apartmánov a bytov. Väčšinou je zeleň riešená na konštrukcii podzemnej garáže s hrúbkou substrátu min. 2 m (kombinácia vzrastlej zelene a trávnatých plôch dotvorená záhradným mobiliárom). Uvažované je aj so zatrávením plochých striech.

Objektová skladba: SO 00.1 – Výrub zelene (jedná sa o výrub jedného stromu, ktorý je v kolízii s navrhovaným vjazdom), SO 0.1 - Podzemná garáž, SO 0.2 - Polyfunkčný apartmánový dom, SO 0.3 - Prípojka vody, SO 0.4 - Areálový vodovod, SO 0.5 - Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 0.6 - Prípojka dažďová kanalizácia a vsakovací systém, SO 0.7 - Prípojka NN, SO 0.8 Spevnené plochy – vjazd a výjazd z garáže, SO 0.9 - Prípojka plynu, SO 0.10 – Sadové úpravy.

Celková plocha pozemku je 1 947 m², zastavaná plocha objektami je 867,82 m², celková nadzemná podlažná plocha je 4 010,80 m², reálna výmera zelene na pozemku je 651,50 m² (započítateľná plocha zelene podľa tabuľky zápočtov v zmysle UPN: 439,05 m²).

Doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z2, pre 24 apartmánov a 16 bytov: z toho 13 bytov do 60 m², 3 byty do 90 m². Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 46 odstavných stojísk (OS), z toho 2 stojiská pre ZTP. Celkovo je navrhnutých 46 PM v garáži.

Objekt je dopravné napojený z ulice K Železnej studienke. Vjazd a výjazd do garáže je cez celok „C“ v pravej časti objektu jednopruhovou rampou s obojsmernou prevádzkou riadenou svetelnou signalizáciou.

Pred objektom je na pozemku investora navrhovaný verejný chodník šírky 2,5 m, ktorý je plynulo napojený na existujúci chodník, ktorý vedie k zastávke MHD „Patrónka“.

Cyklistická doprava: Lamačská radiála –R12 je navrhovaná v komunikácii.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 5165, 5166/1,2,4 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

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.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

• v ostatnom území centra mesta

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Predložený investičný zámer je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201. Bývanie je v území s kódom funkcie 201 (občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201) prípustné v rozmedzí do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešeného pozemku pomer: 70,1 : 29,9 %. Vyhodnotenie podielu funkcií považujeme za objektívne pri dodržaní stanoveného podielu v rámci riešeného záujmového územia, nakoľko sa jedná o veľmi špecifický blok, z hľadiska funkčného využitia aj z hľadiska intenzifikácie záujmových parciel. V rámci funkčnej plochy sa, okrem riešeného pozemku, nachádzajú iba dva pozemky. Na jednom je obytný dom TITUS s takmer 100 % podielom bytovej funkcie a s vysokým podielom zastavaných a podlažných plôch na pozemku a na druhom je schátny už nefungujúci objekt bývalého dojčenského ústavu na Patrónke, ktorý bude časom nahradený objektom zohľadňujúcim postupnú transformáciu predmetného územia. Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenarušuje charakter stabilizovaného územia. Riešený objekt rešpektuje založenú uličnú čiaru a stane sa súčasťou lokality, s pôvodne rodinnou zástavbou, v posledných rokoch dopĺňanou viacpodlažnými bytovými domami.

Dosahované regulatívne intenzity využitia pozemku sú: IPP: 2,06, IZP: 0,46, KZ: 0,24. S ohľadom na priemerne vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche IPP: 1,25, IZP: 0,38, KZ: 0,61, so zohľadnením špecifik danej funkčnej plochy, je možné, považovať ich za prípustné. Pre porovnanie uvádzame hodnoty dosahovaných ukazovateľov intenzity využitia záujmového pozemku obytného domu TITUS: IPP: 2,43, IZP: 0,69, KZ: 0,16, ktorý intenzifikuje záujmový pozemok v oveľa vyššej miere pri nízkom podiele zelených plôch na pozemku.

Navrhovaný architektonický výraz objektu vhodne dotvára charakter zástavby jestvujúcej urbanistickej štruktúry a svojou podlažnosťou (4+1) a max. výškou atiky +15,95 m nedosahuje výškové a objemové parametre obytného domu TITUS.

Predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Apartmány Patrónka, ul. K Železnej studienke
na parcelách čísel:	5165, 5166/1,2,4, Bratislava
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ulica K Železnej studienke, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto podmienky:

z hľadiska urbanistické – architektonického riešenia:

- Objekty budú skolaudované v zmysle predloženého funkčného využitia.
- V prípade riešenia apartmánov (navrhované krátkodobé ubytovanie) je potrebné postupovať v zmysle Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 277 z 26.6.2008, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried ako aj klasifikačné znaky apartmánových domov.
- Pred objektom bude vytvorený verejný chodník na pozemku investora a zachované bude existujúce stromoradie v zmysle výkresov č. 1.1 Situácia stavby a 1.2 Koordinačná situácia.
- Vjazd do podzemnej garáže a ku parkovacím miestam riešiť na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.
- Nad objektom podzemnej garáže uvažovať aj v ďalšom stupni projektovej prípravy s hrúbkou pôdneho substrátu, deklarovanou v predloženej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene a pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rásť a želaťelný rozvoj aj v budúcnosti.
- V zadnej časti objektu nevytvárať nad úrovňou garáží také oporné múry (opora pre zemný násyp), ktoré by svojou navrhnutou výškou mohli spôsobiť nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie susedných pozemkov.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Vjazd a výjazd do garáže žiadame riešiť jednopruhovou rampou s obojsmernou prevádzkou riadenou svetelnou signalizáciou (pôvodne navrhovaný samostatný výjazd z garáže žiadame nerealizovať). Na ploche pri vjazde požadujeme vytvoriť priestor na vyčkávanie vozidla čakajúceho na vjazd.
- Žiadame, aby vjazd do garáže bol výškovo zosúladený s navrhovaným chodníkom a umožňoval plynulý pohyb chodcov.
- Navrhovaný verejný chodník (š. 2,5 m), žiadame plynulo napojiť na chodník, ktorý vedie k zastávke MHD "Patrónka", pozdĺž oplotenia pozemku parc. č. 5165.
- Odstavné stojiská (OS) novostavby žiadame riešiť na vlastnom pozemku, v navrhovanom rozsahu v súlade s normovou potrebou 46 stojísk.
- Parkovacie miesta v podzemnej garáži žiadame v súlade s platnými STN pre osobné vozidlá O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné prehodnotiť statickú dopravu.
- Žiadame riešenie cyklistickej dopravy v súlade so štúdiou "Cyklotrasa Patrónka, spracovateľ PROKOS s.r.o., september 2016", ktorá navrhuje v súlade s ÚPN, v koridore ulice K Železnej studienke obojsmerné vedenie cyklistov v dopravnom priestore cyklokoridorom.

z hľadiska budúceho majetku - právnych vzťahov:

- V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.
- Umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre 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.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Zachytávanie povodňových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na geologicko-geologické pomery v území.
- Ploché strechy objektu riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepodkladnú, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm)
- Ku kolaudácii vykázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Upozornenie:

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- Na str. 5 "Technické riešenie" je pôvodný neopravený text "Vjazd do suterénu je jednopruhovou rampou v severovýchodnom rohu a výjazd jednosmernou zatočenou rampou v juhovýchodnom rohu". Samostatná rampa - výjazd bol upravenou projektovou dokumentáciou opravený; túto nezrovnalosť je potrebné odstrániť.
- Podľa uznesenia č. 1743/2014 zo dňa 25.09.2014, ktorým bol schválený materiál "Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy" územím prechádza cyklistická trasa - radiála R12 Lamačská (Hodžovo nám. - Hodžovo nám. ... - Prokopa Veľkého - Brmianska - K Železnej st. - ... smer Stupava).
- Výkres Pohľad na západ je nesprávne očíslovaný ako 1.7; správne má byť 1.11.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva za povinené do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, ktorý obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to nebráni dotknutému orgánu k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vydal.

Dokumentáciu – výkresy si ponechali (+ výkresy z paré č.2 tvoriace prílohu tohto stanoviska).

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

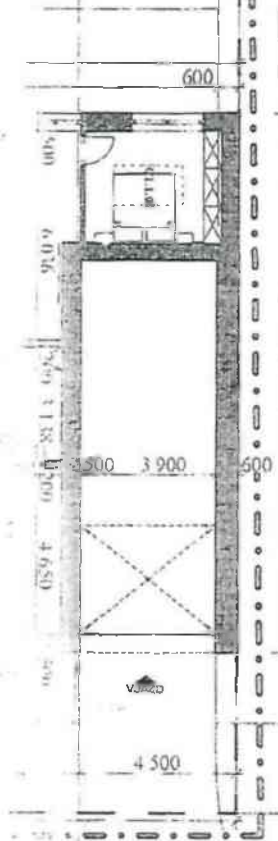
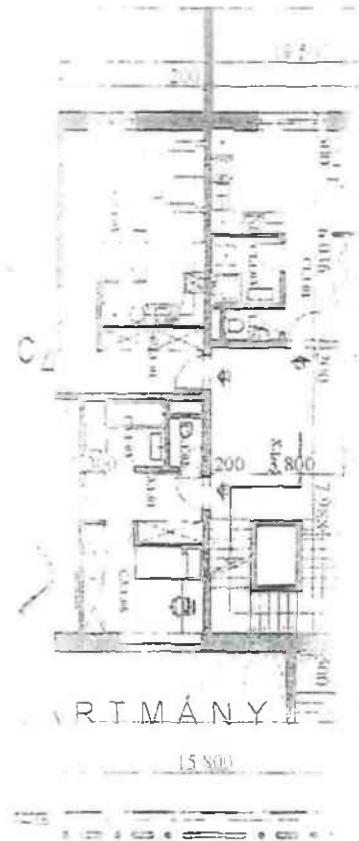


Príloha: 1x dokumentácia (okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto stanoviska).

1 x potvrdenie o schválení: 1.2 Koordinačná situácia, M 1:330; 1.6 Pôdorys 1.NP, M 1:200; 1.9 Rezy A-A, B-B, M 1:200; 1.11 Pohľad západný, M 1:200;

Co: MČ Bratislava, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha-1x Koordinačná situácia, M 1:330; 1.6 Pôdorys 1.NP, M 1:200; 1.9 Rezy A-A, B-B, Pohľad západný, M 1:200;

Magistrát ODI, arch.



BYT TOČN	UČELNOSTI	POCITA (m ²)
Y1.01	PREDSIEN	4.43
Y1.02	HALA	15.09
A1.01	PREDSIEN	7.52
A1.02	KUPELNA	5.43
A1.04	OBYVACIA IZBA	12.11
A2.01	PREDSIEN	8.01
A2.02	WC	1.25
A2.04	OBYVACIA IZBA	13.75
A2.05	KUPELNA	5.07
A2.06	SATNIK	11.04
A2.07	IZBA	19.26
A3.01	PREDSIEN	8.51
A3.02	WC	1.25
A3.03	KUPELNA	4.42
A3.04	IZBA	13.75
A3.05	IZBA	9.07
A3.06	KUCHYHA	11.04
A3.07	OBYVACIA IZBA	22.17
A3.08	IZBA	19.26
Y1.01	PREDSIEN	8.51
Y1.02	CHODBA	5.84
Y1.03	HALA	11.26
C1.01	PREDSIEN	8.51
C1.02	WC	1.25
C1.03	KUPELNA	4.42
C1.04	OBYVACIA IZBA	13.75
C1.05	IZBA	9.07
C1.06	IZBA	19.26
C2.01	PREDSIEN	8.51
C2.02	CHODBA	5.84
C2.03	WC	1.25
C2.04	KUPELNA	4.42
C2.05	IZBA	9.07
C2.06	OBYVACIA IZBA	22.17
C2.07	IZBA	19.26
C3.01	PREDSIEN	8.51
C3.02	WC	1.25
C3.03	KUPELNA	4.42
C3.04	OBYVACIA IZBA	13.75
C3.05	IZBA	9.07
C3.06	IZBA	19.26

MA61041C 4526/17-1447
 22.10.2012
 Ing. arch. Ing. arch. Ing. arch.

BRATIN
 PROJEKT
 APA
 Bratislava

VYPRACOVANÉ:
 ING. ARCH. P. ŠKOMBÁR, ING. ARCH. PETER DANKO
 MESTO: BRATISLAVA - Staré Mesto
 INVESTMENT s.r.o., Dukelských hrdinov 17, Žiar nad Hronom 965 01

P.S. ARCH s.r.o.
 SÚP. 50A
 Rozhanovec 04442

BYTNÝ - PATRÓNKA

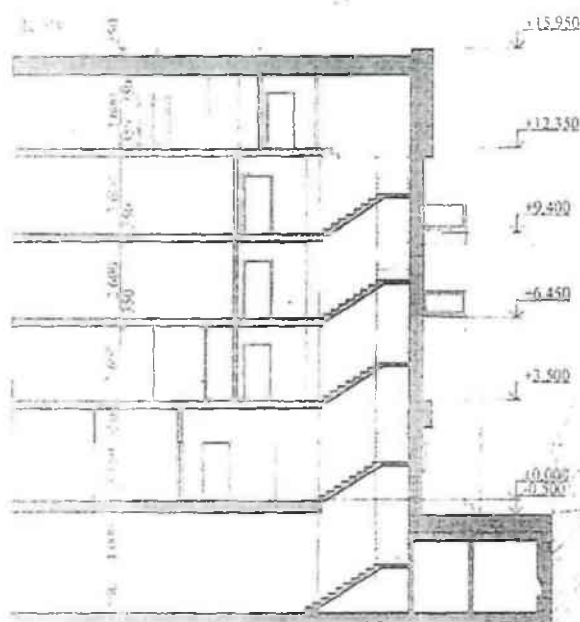
STUPEŇ: UR
 DÁTUM: 7.2017

Mesto: PARC. ČÍSLO: 5165, 5166/1, 5166/2, 5166/4

MERKA: 1:200

ČÍSLO VÝKRU: 1.6

POD: 31.N.P.



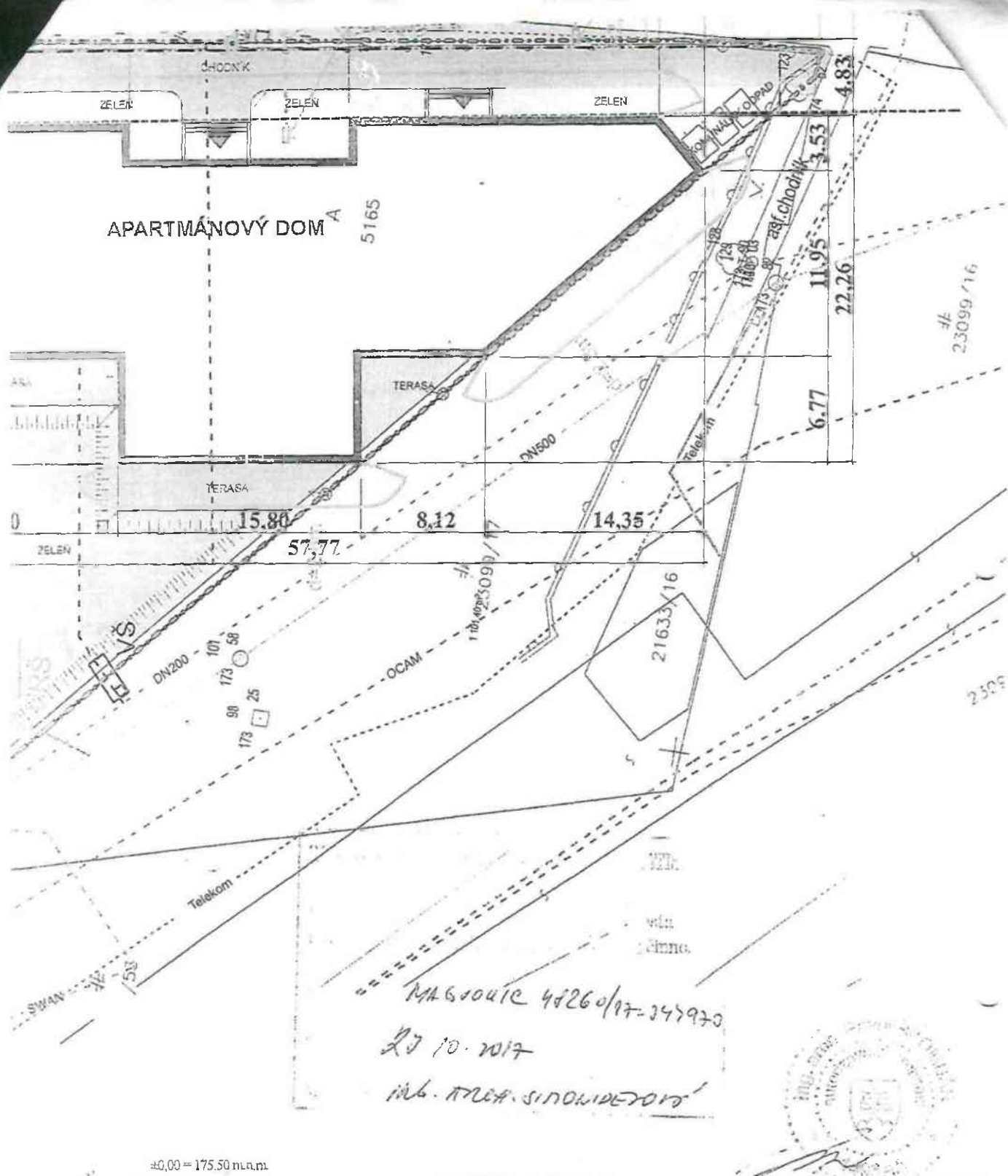
MAKOVIC 48260/12 255 970

22.10.2012

MLA. MICH. SINGULOVSKÝ 9



BRATISLAVA	VYPRACOVANÉ: ING. ARCH. P. ŠKOMBÁR, ING. ARCH. PETER DANKO	P.Š. ARCH s.r.o.
BRATISLAVA	MESTO: BRATISLAVA - Staré Mesto	SNP 55 A
BRATISLAVA	BRATISLAVA - Staré Mesto	Rozhanovce 04442
APARTMÁNY - PATRÓNKA		STUPENEC: LR
Bratislava - Staré Mesto, PARC. ČÍSL.: 5165, 5166/1, 5166/2, 5166/4		DATUM: 2012
REZY A-A, B-B		MĚRKA: 1:250
		ČÍSL. VÝR.: 1.9



±0,00 = 175,50 n.n.m.

ZODP. PROJEKTANT:	VYPRACOVAL:	P.S. ARCH SNI Rozhanovce
ING.ARCH.P.ŠKOMBÁR	ING.ARCH.P.ŠKOMBÁR, ING.ARCH.PETER DANKO	
OKRES: BRATISLAVA I	OBEC: BRATISLAVA - Staré Mesto	
INVESTOR: PROJEKT INVESTMENT s.r.o. , Dukelských hrdinov 17, Žiar nad Hronom 965 01		
STAVBA: APARTMÁNY - PATRÓNKA		STUPEŇ PD:
		DÁTUM: 7
KAT.ÚZEMIE: Bratislava - Staré Mesto	PARC.ČÍSL.: 5165, 5166/1, 5166/2, 5166/4	MIERKA:
OBSAH VÝKRESU:		ČÍSL. VYKR:
KOORDINAČNÁ SITUÁCIA		

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVA

11-03-2022

Číslo zápisu: 103459

Prílohy / listy: Vybavuje:

Hlavné mesto SR Bratislava
Sekcia správy nehnuteľností
oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 27941/2022

Naše číslo
MIB222/2022/71

Vybavuje/linka
Ing. arch. Roman Žitňanský

Bratislava
09.03.2022

Vec:

Stanovisko k žiadosti o zriadenie vecného bremena

Žiadosťou č. MAGS OMV 27941/2022 ste nás požiadali o stanovisko k zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena práva stavby vjazdu a výjazdu na časti pozemku registra „C“ KN, v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21637 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy ku stavbe „Aptarmány Patrónka“ v predpokladanom rozsahu 28 m².

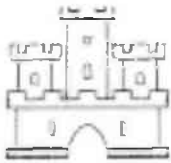
Voči navrhovanej žiadosti nemáme výhrady, vzhľadom na charakter lokality navrhované zásahy nemajú negatívny dopad na kvalitu užívania verejného priestoru. **Pri úprave povrchov požadujeme splnenie nasledovných opatrení:**

V prípade, že sa trávnatá plocha plánuje dlhodobo využívať ako plocha pre parkovanie či prístup na pozemok motorovými vozidlami, je vhodné plochu spevniť. Plochu alebo jej zasiahnuté časti je následne potrebné navrátiť do pôvodného stavu.

Rovnako dôležité je vymedzenie bezpečnej pešej obchádzky v prípade, že výkopové práce obmedzia priechodnosť peších komunikácií. Zároveň je potrebné zabezpečiť primeranú ochranu stromov a príľahlej vegetácie v zmysle Princípov a štandardov starostlivosti o zeleň, resp. v zmysle arboristických štandardov.

S pozdravom.

Ing. arch. Roman Žitňanský
Riaditeľ sekcie verejných priestorov
Metropolitný inštitút Bratislavy



MAG 89965/2022
25. 02. 2022

Magistrát hl. mesta Bratislavy
Primacialne nám 0/1
814 99 Bratislava
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 27941/2022
09.02.2022

Naše číslo
2486/11538/2022/MAJ/Kli

Vybavuje/linka
Kliment Vladimír, Mgr./
59246324

Bratislava-Staré Mesto
22. 02. 2022

Vec

Odpoveď na oznámenie o zriadení vecného bremena ku stavbe "Apartmány Patrónka"

Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto bolo doručené Vaše oznámenie o žiadosti spoločnosti Projekt Investment, s.r.o., so sídlom Gunduličova 4, 811 05 Bratislava o vypracovanie zmluvy o budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena práva stavby vjazdu a výjazdu na pozemku registra „C“ parc. č. 21637 v predpokladanom rozsahu 28 m².

V uvedenej veci si Vám dovoľujeme oznámiť, že mestská časť Bratislava-Staré Mesto nemá výhrady k zriadeniu vecného bremena.

ELEKTRONICKY
PODPISANÉ

Ing. Michaela Boďová
vedúca oddelenia majetkového

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č.

uzatvorená podľa § 50a a nasl. v spojení s § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1
Zastúpené: Ing. Tatiana Kratochvílová, prvá námestníčka primátora hlavného mesta SR Bratislavy
Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a. s.
Číslo účtu: IBAN SK587500000000025828453
BIC-SWIFT CEKOSKBX
Variabilný symbol:
IČO: 00603481

(ďalej aj „budúci povinný z vecného bremena“)

a

PROJEKT INVESTMENT s.r.o.

So sídlom:
Zastúpený:
Peňažný ústav:
Číslo účtu:
Variabilný symbol:
IČO:

(ďalej aj „budúci oprávnený z vecného bremena“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Hlavné mesto SR Bratislava je vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto, a to pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 21637 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4248 m², zapísaného na LV č. 1656.
2. Na snímke z katastrálnej mapy bol na pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21637 – zastavané plochy a nádvoria vyznačený rozsah vecného bremena práva stavby vjazdu a výjazdu z garáže za účelom napojenia na miestnu komunikáciu II. triedy ulica K Železnej studienke v Bratislave pre stavbu „Apartmány Patrónka, ul. K Železnej studienke, Bratislava, parc. č. 5165, 5166/1,2,4“ vo výmere 27 m². V súlade s touto snímkou z katastrálnej mapy zasahuje vecné bremeno do pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21637 – zastavané plochy a nádvoria, v rozsahu 27 m². Snímka z katastrálnej mapy s vyznačeným rozsahom vecného bremena je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Budúci oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom pozemkov registra „C“ katastra nehnuteľností, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 5166/4 – ostatné plochy vo výmere 159 m² a parc. č. 5165 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1788 m² zapísaných na LV č. 288.
4. Budúci oprávnený z vecného bremena je stavebníkom projektu „Apartmány Patrónka, ul. K Železnej studienke, Bratislava, parc. č. 5165, 5166/1,2,4“. Súčasťou projektu bude dopravné napojenie na miestnu komunikáciu II. triedy ulica K Železnej studienke v Bratislave, ktoré je navrhnuté prostredníctvom vybudovania vjazdu a výjazdu z garáže z objektu apartmánového domu „Apartmány Patrónka“.
5. Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena, ktorý požiadal o vypracovanie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena práva stavby vjazdu

a výjazdu z garáže pre účely napojenia na miestnu komunikáciu II. triedy ulica K Železnej studienke v Bratislave pre stavbu „Apartmány Patrónka, ul. K Železnej studienke, Bratislava, parc. č. 5165, 5166/1,2,4“.

Čl. II Predmet zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy uzavru Zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorej náležitosti, ako aj časový rámec jej uzatvorenia sú špecifikované v nasledujúcich ustanoveniach tejto zmluvy.

Čl. III Podmienky uzatvorenia a náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezprostredne po vypracovaní geometrického plánu na spresnenie rozsahu zriaďovaného vecného bremena uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve, najneskôr však do 31.12.2023 a zároveň za podmienky, že v čase podpisu Zmluvy o zriadení vecného bremena budú pozemky uvedené v čl. I ods. 3 tejto zmluvy vo výlučnom vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena.
2. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí konanom dňa schválilo **uznesením č./2022** zriadenie vecného bremena práva stavby vjazdu a výjazdu z garáže pre účely napojenia na miestnu komunikáciu II. triedy ulica K Železnej studienke v Bratislave na časti pozemku uvedenom v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, a to v rozsahu 27 m², pôsobiaceho in rem na nehnuteľnosti zapísané na LV č. 288, a to pozemky registra „C“ katastra nehnuteľností, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 5166/4 – ostatné plochy vo výmere 159 m² a parc. č. 5165 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1788 m² zapísané na LV č. 288 vo vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena.
3. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskami odborných oddelení Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu vecného bremena na časti pozemku uvedeného v článku I ods. 1 tejto zmluvy v rozsahu 27 m², a to so stanoviskom oddelenia územného rozvoja zo dňa, stanoviskom oddelenia parkovania zo dňa, stanoviskom oddelenia cyklodopravy zo dňa, Stanoviskom oddelenia dopravných povolení, zo dňa, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa, stanoviskom oddelenia správy komunikácií zo dňa, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa, stanoviskom oddelenia účtovníctva a pohľadávok zo dňa, stanoviskom oddelenia miestnych daní, poplatkov a licencií zo dňa Budúci oprávnený z vecného bremena berie tieto stanoviská na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené. Budúci oprávnený z vecného bremena berie na vedomie, že predmetným územím sú navrhované cyklistické trasy a tiež, že vjazd je povinný vohotoviť v súlade s Technickými listami mesta Bratislavy. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje, že v zmysle stanoviska oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa dohodne odovzdanie a prevzatie pozemkov, ktoré je potrebné dohodnúť so správcom zelene s oddelením správy komunikácií, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, email: spravakomunikacii@bratislava.sk, a to do 15 dní od ukončenia stavby.
4. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje v zmysle stanoviska č. MAGS OZP 41535/2018, MAG 99522/2018 zo dňa 26.03.2018 splniť podmienky určené v tomto stanovisku, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na nehnuteľnosti, a to na pozemku registra „C“ katastra nehnuteľnosti, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21637 – zastavané plochy a nádvorie, zapísanom na LV č. 1656 v rozsahu 27 m² podľa snímky z katastrálnej mapy s náčrtom vjazdu a výjazdu z garáže, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť stavbu vjazdu a výjazdu z garáže objektu apartmánového domu „Apartmány Patrónka“, prechod peši a prejazd motorovými vozidlami; právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa bude viazať k nehnuteľnostiam vo vlastníctve budúceho oprávneného z vecného bremena zapísaným na LV č. 288, teda bude pôsobiť **in rem**.
6. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvorí **na dobu neurčitú**.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za jednorazovú odplatu, ktorej konečná výška bude stanovená bezodkladne po doručení geometrického plánu na spresnenie rozsahu vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu peši, prejazdu motorovými vozidlami a v práve stavby vjazdu a výjazdu z garáže objektu apartmánového domu „Apartmány Patrónka“, na časti pozemku uvedeného

- v čl. I ods. 1 tejto zmluvy znaleckým posudkom, pričom vypracovanie geometrického plánu zabezpečí budúci oprávnený z vecného bremena. Vypracovanie znaleckého posudku zabezpečí povinný z vecného bremena, pričom náklady za jeho vyhotovenie sa zaväzuje znášať oprávnený z vecného bremena. Výška predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená v súlade s Rozhodnutím č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, prílohy č. 4, tabuľky č. 500 – Tabuľka výšky predbežnej odplaty za vecné bremeno.
8. Suma predbežnej odplaty za pozemok registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21637 - zastavaná plocha a nádvorie pri výmere spolu 27 m² ide o sumu 164,13 eur/m², spolu 4 431,51 eur, ktorá sa zníži o 50% z vypočítaného preddavku v zmysle poznámky podľa písm. b) poznámky k tabuľke č. 500. Celková cena predbežnej odplaty, teda predstavuje spolu sumu 2 215,76 eur.
 9. Predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, stanovenú v zmysle čl. III ods. 7 a 8. tejto zmluvy podľa Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno zo dňa 16. 12. 2015 sumu celkom **2215,76 eur** (slovom dvetisíc stošesťdesiat eur), sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť **do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet budúceho povinného z vecného bremena vedený v ČSOB, a. s. IBAN SK587500000000025828453, variabilný symbol** Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy konečnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej v zmysle čl. III ods.7 tejto zmluvy.
 10. V prípade oneskoreného plnenia predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena, prípadne konečnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05% p.d. z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie sú dotknuté § 517 ods. 2 a § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka a budúci povinný z vecného bremena je oprávnený požadovať popri plnení aj úroky z omeškania, ako aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty.
 11. Správne poplatky za vklad práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
 12. Návrh na zápis vecného bremena zriadeného na predmetnej nehnuteľnosti podľa ustanovení tejto zmluvy do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena.
 13. Na zánik vecného bremena sa vzťahujú ustanovenia § 151p Občianskeho zákonníka. Budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy o zriadení vecného bremena, ak dôvod zriadenia vecného bremena zanikne najmä, ale nie výlučne tým, že:
 - výkon vecného bremena budúcim oprávneným z vecného bremena bude spôsobovať budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeranú škodu,
 - predmet tejto zmluvy bude budúcemu povinnému z vecného bremena potrebný na plnenie samosprávnych funkcií.
 14. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje zabezpečiť čistotu a poriadok na nehnuteľnosti zasiahnutej zriadeným vecným bremenom, uviesť nehnuteľnosť uvedenú v čl. 1 ods. 1 v rozsahu reálneho zaťaženia predmetného pozemku vecným bremenom podľa tejto zmluvy do pôvodného stavu v prípade, že bude potrebné pri užívaní vjazdu a výjazdu z garáže apartmánového domu „Apartmány Patrónka“ uskutočniť jeho údržbu, či opravy, budúci oprávnený z vecného bremena je ďalej povinný znášať všetky náklady na zachovanie a údržbu tej časti pozemku, na ktorej viazne vecné bremeno zriadené touto zmluvou a je povinný ponechať ho prístupný a priechodný. Za nesplnenie povinností podľa tohto bodu zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena je budúci povinný z vecného bremena oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 50,00 eur za každý, aj začatý deň nesplnenia povinnosti. Uhradením zmluvnej pokuty sa budúci oprávnený z vecného bremena nezaväzuje povinnosti uhradiť budúcemu povinnému z vecného bremena náhradu škody. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.
 15. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať budúcemu povinnému z vecného bremena každú zmenu týkajúcu sa osoby budúceho oprávneného z vecného bremena, ako aj všetky ďalšie skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena medzi budúcim povinným z vecného bremena a budúcim oprávneným z vecného bremena. Za nedodržanie povinností podľa tohto bodu zo strany budúceho oprávneného z vecného bremena je budúci povinný z vecného bremena oprávnený požadovať zmluvnú pokutu v sume 100,00 Eur. Zmluvná pokuta sa do výšky prípadnej náhrady škody nezapočítava.

Čl. IV Doručovanie

1. Akékoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za riadne dané či vykonané druhej zmluvnej strane, ak budú doručené osobne, doporučenou poštou, kuriérskou službou na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú táto príslušná zmluvná strana určí v písomnom oznámení zaslanom druhej zmluvnej strane.
2. Akékoľvek oznámenie, či iná písomnosť podľa tejto zmluvy bude považovaná za doručeníu:
 - a. dňom fyzického odovzdania oznámenia, ak je oznámenie zasielané prostredníctvom kuriéra alebo doručované osobne; alebo
 - b. dňom doručenia potvrdeným na doručenke, ak je oznámenie zasielané doporučenou poštou; alebo
 - c. v prípade, že doručenie vyššie uvedeným spôsobom nebude z akéhokoľvek dôvodu možné, uplynutím 7 dní odo dňa, kedy bolo oznámenie zaslané doporučenou poštou na adresu určenú hore uvedeným spôsobom alebo na adresu zapísaného sídla príslušnej zmluvnej strany (ak bude odlišná), avšak k jeho prevzatíu z akéhokoľvek dôvodu nedôjde, a to ani v lehote 7 dní od jeho zaslania.

Čl. V Ukončenie zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena podľa článku 3 tejto zmluvy,
 - písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu určenému v dohode,
 - odstúpením od zmluvy budúceho povinného z vecného bremena, ak budúci oprávnený z vecného bremena neuhradí predbežnú odplatu podľa článku III ods. 9.
2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strany a táto zmluva sa ruší ku dňu doručenia odstúpenia.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Budúci oprávnený z vecného bremena ako dotknutá osoba berie na vedomie, že hlavné mesto SR Bratislava, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi, a to zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za účelom uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (súdy, orgány činné v trestnom konaní, úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, prípadne iným orgánom podľa osobitných zákonov). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na presnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov. Informácie týkajúce sa spracúvania a ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke hlavného mesta SR Bratislava <https://bratislava.sk/sk/ochrana-osobnych-udajov> alebo osobne na pracovisku prvého kontaktu hlavného mesta SR Bratislava. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
2. K zmene podmienok dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak zmena podmienok bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných predpisov.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou explicitne neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalších príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy budú podliehať právomoci súdov Slovenskej republiky; aplikovateľný právny poriadok bude slovenský.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1 Situácia vjazdu a výjazdu
Príloha č. 2 Stanovisko č. MAGS OZP 41535/2018, MAG 99522/2018 zo dňa 26.03.2018
6. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia podľa ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.
8. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa vyhotovuje v 6 (šiestich) rovnopisoch s platnosťou originálu. Budúci oprávnený z vecného bremena obdrží po podpise zmluvy obidvomi zmluvnými stranami jej fotokópiu za účelom splnenia povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy, jeden rovnopis zmluvy odovzdá budúci povinný z vecného bremena budúcemu oprávnenému z vecného bremena až po uhradení predbežnej odplaty. Päť vyhotovení tejto zmluvy ostanú budúcemu povinnému z vecného bremena.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Budúci povinný z vecného bremena:
hlavné mesto SR Bratislava

Budúci oprávnený z vecného bremena:
PROJEKT INVESTMENT s.r.o

Ing. Tatiana Kratochvílová
prvá námestníčka primátora
hlavného mesta SR Bratislavy

Peter Vasil
konateľ



