



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 23.06.2022

Číslo zánamu: MAG 384907/2022
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

Návrh

**na uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na pozemku v Bratislave, k. ú.
Záhorská Bystrica, parc. č. 920/100, v prospech Miriam Horváthovej**

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál
riaditeľ magistrátu
v zastúpení Mgr. Ing. Michal Radosa, v. r.
prvý zástupca riaditeľa magistrátu

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

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

JUDr. Alexandra Labušová, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

Peter Dudáš, v. r.
oddelenie geodetických činností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa s uznesením MsR
3. Žiadosť
4. Snímky z mapy 3x
5. LV 2x
6. Záväzné stanovisko k investičnej činnosti
7. Návrh zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
8. Výpis z komisie MsZ

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na pozemku v k. ú. Záhorská Bystrica, s cieľom budúceho zaťaženia pozemku registra „E“ parc. č. 920/100 – ostatná plocha, v rozsahu predbežne určenom na cca 100 m², evidovanom na LV č. 7186, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v spoluvlastníckom podiele 1/1, spočívajúcom v povinnosti na danom pozemku strpieť umiestnenie, užívanie, údržbu, opravy a akékoľvek iné stavebné úpravy stavebného objektu SO 03 Zjazdného chodníka – prístupová komunikácia, podľa dokumentácie pre stavebné povolenie k stavbe „RODINNÉHO DOMU – NOVOSTAVBA“, k. ú. Záhorská Bystrica, k záväznému stanovisku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 55247/21-398220, v prospech Miriam Horváthovej, za predbežnú odplatu v sume 1 991,50 eur,

s podmienkami:

1. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bude budúcim oprávneným z vecného bremena podpísaná do 30 dní odo dňa 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. Budúca oprávnená z vecného bremena uhradí predbežne stanovenú odplatu za zriadenie z vecného bremena hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave naraz do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o zriadení vecného bremena všetkými zmluvnými stranami.

Presná výmera zaťaženého pozemku bude určená geometrickým plánom, ktorý bude vyhotovený po umiestnení stavebného objektu SO 03 Zjazdného chodníka – prístupová komunikácia na parc. č. 920/100. Geometrický plán bude technickým podkladom pre uzatvorenie riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na pozemku v Bratislave, k. ú. Záhorská Bystrica, parc. č. 920/100, v prospech Miriam Horváthovej

ŽIADATEĽKA:

Miriam Horváthová

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU

k. ú. Záhorská Bystrica, Putnícká ulica

register	parc. č.	druh pozemku	výmera v m ²	LV	spoluvlastnícky podiel
E	920/100	ostatná plocha	1021	847	1/1
Predbežný rozsah zaťaženého pozemku:			cca 100		

- parc. č. 920/100 má byť zaťažená vecným bremenom – právom umiestnenia a užívania stavby SO 03 Zjazdového chodníka – prístupová komunikácia, v súlade s dokumentáciou pre stavebné povolenie k stavbe „RODINNÉHO DOMU – NOVOSTAVBA“, k. ú. Záhorská Bystrica

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Žiadateľka je vlastníčkou pozemkov reg. „C“ v k. ú. Záhorská Bystrica, parc. č. 1035/4, parc. č. 1035/6, parc. č. 1035/10 a parc. č. 1035/11.

Dňa 16. 7. 2021 bolo žiadateľke k investičnému zámeru „RODINNÝ DOM – NOVOSTAVBA“, k. ú. Záhorská Bystrica, vydané Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky k investičnej činnosti č. MAGS OUI 55247/21-398220. Stavba rodinného domu má byť umiestnená na pozemkoch žiadateľky.

Stavebný objekt SO-03 Zjazdový chodník – prístupová komunikácia, je súčasťou objektovej skladby novostavby uvedeného rodinného domu. Podľa projektovej dokumentácie bude umiestnený na časti pozemku reg. „E“ parc. č. 920/100.

Dôvod a účel žiadosti

Podľa žiadosti mala žiadateľka záujem o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadenie vecného bremena k dvom príjazdovým komunikáciám, a to k príjazdovej komunikácii SO-03 a k príjazdovej komunikácii SO-04.

Nakoľko súčasťou objektovej skladby rodinného domu je podľa záväzného stanovisku iba stavebný objekt SO-03, druhý objekt v ňom nie je uvedený, predmetom predloženého návrhu je iba budúce zriadenie vecného bremena pod príjazdovou komunikáciou označenou ako stavebný objekt SO-03.

Stanovenie predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena

Predbežná odplata za zriadenie vecného bremena je stanovená podľa Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty na sumu 1991,5 eur.

Konečná odplata vecného bremena bude stanovená znaleckým posudkom na základe geometrického plánu so zameraním skutočného rozsahu vecného bremena v riadnej zmluve o zriadení vecného bremena. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena bude do sumy konečnej odplaty započítaná.

Navrhované riešenie

Budúce zriadenie vecného bremena navrhujeme schváliť.

Podľa Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy navrhované zriadenie vecného bremena podlieha schváleniu mestského zastupiteľstva.

Informatívna výška nájomného v zmysle Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy

Informatívna výška nájomného počas výstavby stavebného objektu je podľa rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy stanovená na 30,00 Eur/m²/rok, pri výmere 100 m² ide o sumu 3000,00 Eur/rok.

Informatívna výška nájomného po kolaudácii stavebného objektu je podľa rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy stanovená na 15,00 Eur/m²/rok, pri výmere 100 m² ide o sumu 1500,00 Eur/rok.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

- *Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov, stanovisko zo dňa 30. 11. 2021* – Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktoré súčasťou je väčšia časť pozemku parc. č. 920/100, funkčné využitie územia: **námestia a ostatné komunikačné plochy**.
Pre menšiu časť daného pozemku je stanovené funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**.
Cez pozemok prechádza navrhovaná vetva plynovodu STL 0,1 MPa.
Parc. č. 920/100 je súčasťou pamiatkového územia.
- *Referát technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 3. 11. 2021* – bez pripomienok.
- *Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 28. 10. 2021* – bez pripomienok. Žiadosť o zriadenie vecného bremena je v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou, ku ktorej bolo vydané súhlasné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru.
- *Referát cyklodopravy, stanovisko zo dňa 3. 11. 2021* – so zriadením vecného bremena súhlasí.
Parc. č. 920/100 nezasahuje do plánov rozvoja cyklistickej infraštruktúry.
- *Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 3. 11. 2021* – je súhlasné.
Zriadenie vecného bremena nezasahuje do plánov parkovacej politiky.
- *Oddelenie dopravných povolení, stanovisko zo dňa 28. 10. 2021* – k žiadosti sa nevyjadruje.
Parc. č. 920/100 nie je cestným pozemkom miestnych ciest I. a II. triedy.
- *Oddelenie osvetlenia, sietí a energetiky, stanovisko zo dňa 2. 11. 2021* – bez pripomienok.
- *Oddelenie správy komunikácií, stanovisko zo dňa 5. 11. 2021* – k predaju sa nevyjadruje, nakoľko nejde o miestne komunikácie I. alebo II. triedy.
- *Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 23. 11. 2021* – je súhlasné, z dôvodu vydaného súhlasného stanoviska hlavného mesta k investičnej činnosti.
- *Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 4. 11. 2021* – súhlasí za podmienky dodržanie podmienok v ňom uvedených.

- *Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 3. 11. 2021* – navrhované nakladanie s majetkom odporúča.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 325/2022 zo dňa 09. 06. 2022 Mestská rada hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovať

„Návrh na uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na pozemku v Bratislave, k. ú. Záhorská Bystrica, parc. č. 920/100, v prospech Miriam Horváthovej“.

Miriám Horváthová.

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
JUDr. Labušová Alexandra
oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie 429/1
81101 Bratislava

V Bratislave dňa 04. 08. 2021

Vec: Žiadosť o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pre príjazdové komunikácie.

Dolupodpísaná Miriám HORVÁTHOVÁ, nar. 1 , trvale bytom , si Vás týmto dovoľujem požiadať o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pre príjazdové komunikácie v Bratislave, na parcele registra C, k.ú. Záhorská Bystrica, parc. číslo 1029/2 (parc. číslo 920/100) zapísanej na LV 7186, ktorých vlastníkom je Hl. Mesto SR Bratislava v podiele 1/1. Uvedenou parcelou budú vybudované zjazdové chodníky – príjazdové komunikácie SO-03 o rozlohe cca 100 m² a SO-04 o rozlohe cca 20 m², ktorými budú napojené nasledovné pozemky nachádzajúce sa v Bratislave: parcela registra C, k.ú. Záhorská Bystrica, parcelné číslo 1035/4, 6, 10 a 11 zapísané na LV 8403, ktorých vlastníkom je Miriám HORVÁTHOVÁ v podiele 1/1 a parcela registra C, k.ú. Záhorská Bystrica, parcelné číslo 1035/5 a 7, ktorých vlastníkmi sú manžel Ján a Andrea HERGOTTOVÍ v podiele 1/1. Na predmetných pozemkoch budú vybudované 2 rodinné domy tak ako je vyznačené na koordinačnej situácii vypracovanej Ing. arch. Branislavom Baníkom, reg. č. 2514 AA. Na tejto situácii sú vyznačené aj obidva zjazdové chodníky – príjazdové komunikácie SO-03 o rozlohe cca 100 m² a SO-04 o rozlohe cca 20 m². Za kladné vybavenie mojej žiadosti Vám vopred veľmi pekne ďakujem.

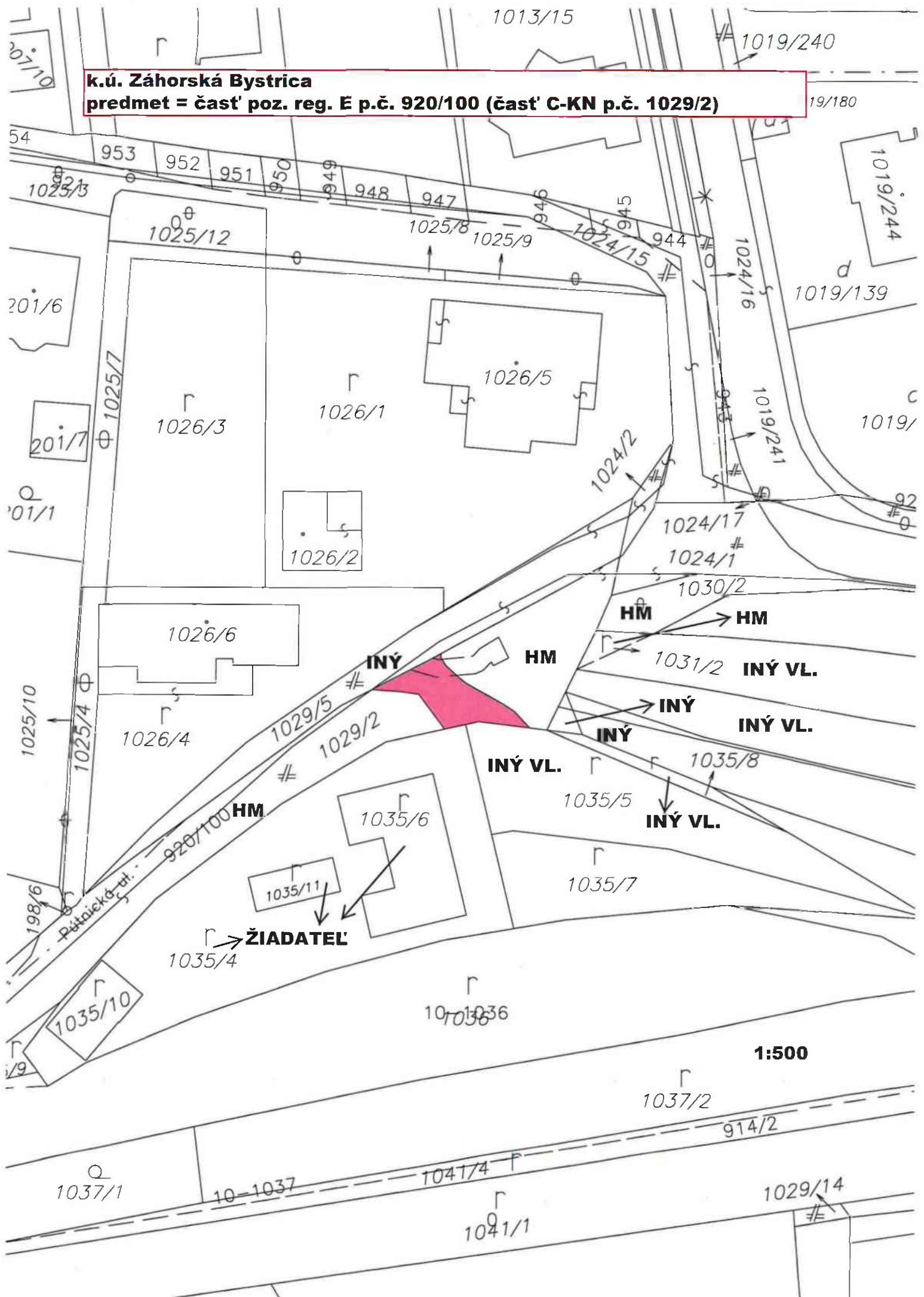
S pozdravom

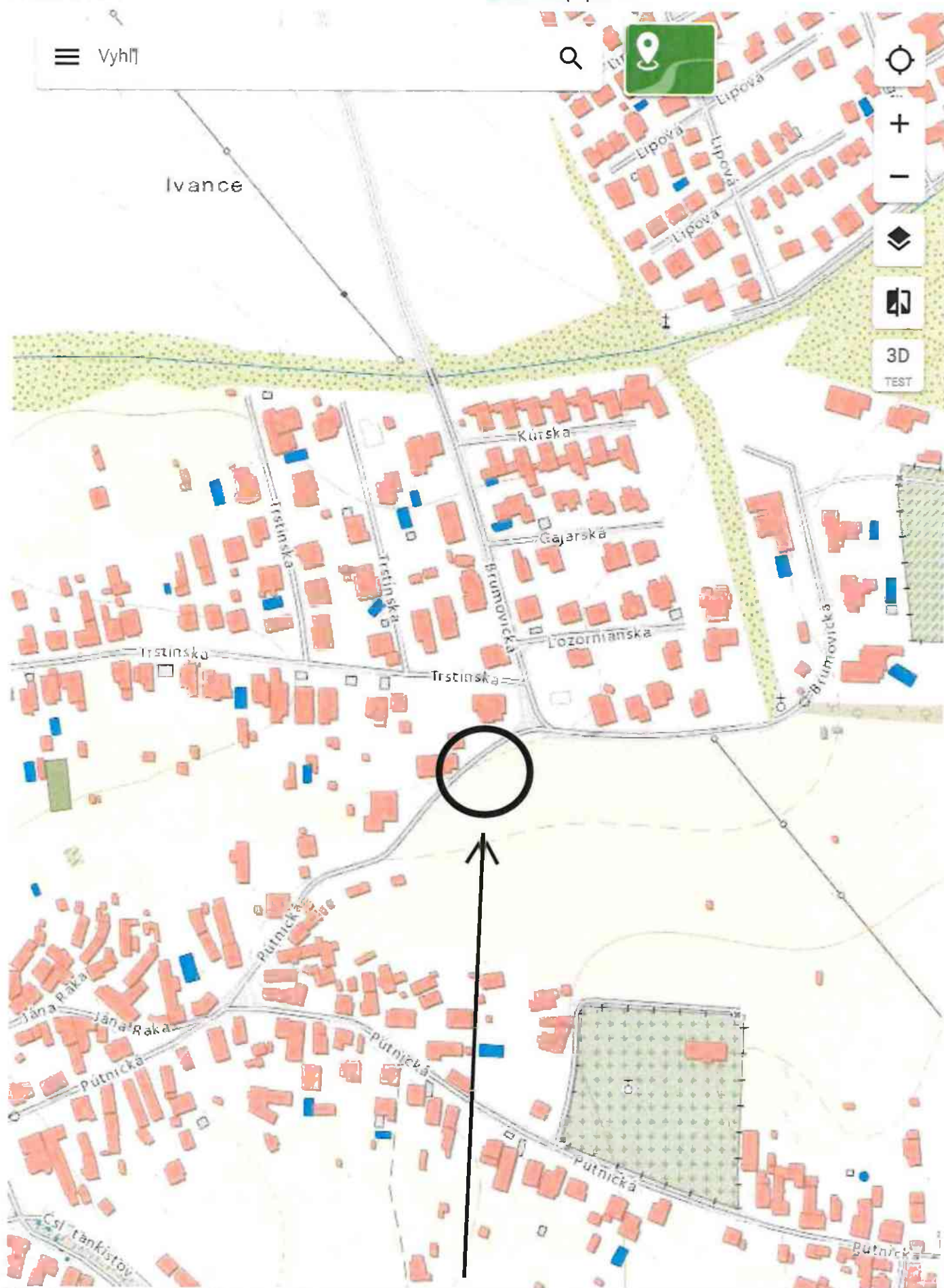
Miriám HORVÁTHOVÁ

Prílohy: Koordinačná situácia s vyznačením priebehu jednotlivých inžinierskych sietí
Kópia žiadosti o vydanie rozhodnutia – stanoviska mestskej časti
Kópia Závazného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti

k.ú. Záhorská Bystrica

predmet = časť poz. reg. E p.č. 920/100 (časť C-KN p.č. 1029/2)





časť poz. reg. E p.č. 920/100 (časť poz. reg. C p.č. 1029/2) k.ú. Záhorská Bystrica



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

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	:	104 Bratislava IV	Údaje aktuálne k :	01.05.2022
Obec	:	529 427 BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA	Dátum vyhotovenia:	31.05.2022
Katastrálne územie:	:	871 796 Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia :	08:57:55

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7186 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape nevyžiadané

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Umiest. pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet p. UO
920/100	1021	Ostatné plochy	1		

*** Ostatné PARCELY registra "E" nevyžiadané ***

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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 Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
---	--

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

Ťarchy nevyžiadané

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané

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

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Údaje aktuálne k : 01.05.2022
Obec : 529 427 BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA Dátum vyhotovenia: 31.05.2022
Katastrálne územie: 871 796 Záhorská Bystrica Čas vyhotovenia : 08:58:55

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8403 - 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
1035/4	720	Orná pôda	1		1	
1035/6	166	Orná pôda	1		1	
1035/10	61	Orná pôda	1		1	
1035/11	40	Orná pôda	1		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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 Horváthová Miriam r. Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané



Karol Kollár
Záhumsená 41
900 31 Stupava

Váš list č./zo dňa 16.06.2021 Naše číslo MAGS OUIČ 55247/21-398220 Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413 Bratislava 16.07.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Miriám Horváthová, I - 9 Bratislava
investičný zámer:	„RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA“, k.ú. Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa:	16.06.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Branislav Baník, reg. č. 2514 AA
dátum spracovania dokumentácie:	september 2020

Predložená dokumentácia rieši výstavbu nedpivničeného rodinného domu so samostatne stojacim prístreškom pre osobné automobily s príručným sklado, ktoré sú osadené na rovinatom teréne na Pútnickej ulici v k.ú. Záhorská Bystrica. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie ukončené šikmou valbovou strechou rovnako ako prístrešok s príručným sklado. Statická doprava je riešená tromi parkovacími miestami, ktoré sú radené pozdĺžne na vonkajšej spevnenej ploche pred hlavným vstupom do objektu.

Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD

celková plocha pozemku (parcely 1035/4,6,10,11)	987 m ²
celková zastavaná plocha (RD, prístrešok so sklado)	260,93 m ² (plocha nie je správne vypočítaná, správny výpočet cca 226 m ²)
spevnená plocha	127,95 m ² (plocha nie je správne vypočítaná, správny výpočet cca 179,85 m ²)
plocha zelene	598,12 m ² (plocha nie je správne vypočítaná, správny výpočet cca 581,15 m ²)
celková podlažná plocha	neuvedené (podľa výpočtu z údajov v PD podlažná plocha cca 226 m ²)
index podlažných plôch (IPP)	neuvedené (podľa výpočtu z údajov v PD predstavuje IPP = 0,23)
index zastavaných plôch (IZP)	0,26 (index nie je správne vypočítaný, správny výpočet IZP=0,23)
koefficient zelene (KZ)	0,61 (index nie je správne vypočítaný, správny výpočet KZ=0,59)

Členenie stavebných objektov

SO 01 Rodinný dom so spevnenými plochami a jednotlivými prípojkami, SO 02 Prístrešok, SO 03 Zjazdový chodník – prístupová komunikácia, SO 05 Bazén

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 a ods. 4, § 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 vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“):

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č.: 1035/4, 1035/6, 1035/10, 1035/11 v k.ú. Záhorská Bystrica, je stanovené funkčné využitie územia:

- **obytné územie** - málopodlažná zástavba obytneho územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zohľadniť:

- vo vonkajšom meste sa nemení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujuca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením

jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Hodnotenie

Navrhovaný rodinný dom so samostatne stojacim prístreškom v k.ú Záhorská Bystrica sa nachádzajú vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia* a patria ako rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Objekty svojou funkciou, podlažnosťou, maximálnymi výškami, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúšajú charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Miera využitia záujmových pozemkov: index podlažných plôch (IPP)=0,23, index zastavaných plôch (IZP)=0,23 a koeficient zelene (KZ)=0,59, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia vypočítanou v celej funkčnej ploche 102: (IPP=0,15, IZP=0,11), ktoré boli vyhodnotené ako prípustné.

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA“
na parcelách číslo:	C-KN 1035/4, 1035/6, 1035/10, 1035/11
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Pátnická ulica

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 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 budúcich majetko - právnych vzťahov:

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

Odporúčanie

Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.
- Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 1659/2014 zo dňa 24.9.2014.
- Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 – Adaptčné opatrenia súvisiace so zmenou klímy, ktoré sú naďalej aktuálne:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu – prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami – polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať ich ako vegetačné fasády

UPOZORNENIE

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť je potrebné pre územné konanie doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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 žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Príloha: potvrdený výkres č. A01 Situácia – osadenie stavby

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, Stavebný úrad + potvrdený výkres
Magistrát – OUI/archív, ODI

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
č.
uzatvorená podľa § 151n a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
Zastupuje: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO: 00603481
Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: (IBAN) SK587500000000025828453
BIC-SWIFT: CEKOSKBX
Variabilný symbol:
(ďalej aj ako „*Budúci povinný z vecného bremena*“)

a

Miriám Horváthová, rod., nar., rod. č., bytom, SR

(ďalej aj ako „*Budúca oprávnená z vecného bremena*“)

Článok I.
Úvodné ustanovenia

- 1) *Budúci povinný z vecného bremena* je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 7186 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, ako:
 - pozemok registra „E“ parc. č. 920/100, druh pozemku ostatné plochy, výmera 1021 m², nachádzajúci sa v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava-mestská časť Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV
- 2) *Budúca oprávnená z vecného bremena* je výlučnou vlastníčkou pozemkov v k. ú. Záhorská Bystrica, evidovaných na LV č. 8403, ako pozemky reg. „C“, parc. č. 1035/4 – orná pôda vo výmere 720 m², parc. č. 1035/6 – orná pôda vo výmere 166 m², parc. č. 1035/10 – orná pôda vo výmere 61 m² a parc. č. 1035/11 – orná pôda vo výmere 40 m².
- 3) Záväzným stanoviskom hlavného mesta SR Bratislavy MAGS OUIC 55247/21_398220 zo dňa 16. 7. 2021 bol *Budúcej oprávnenej z vecného bremena* ako investorke stavby „RODINNÝ DOM – NOVOSTAVBA“, k. ú. Záhorská Bystrica, udelený súhlas k umiestneniu stavby na pozemkoch reg. „C“, parc. č. 1035/4, parc. č. 1035/6, parc. č. 1035/10 a parc. č. 1035/11, k. ú. Záhorská Bystrica. Súčasťou objektovej skladby rodinného domu je aj stavebný objekt SO 03 Zjazdový chodník – prístupová komunikácia, ktorý je podľa dokumentácie pre stavebné povolenie reg. č. 2514 AA vypracovanej Ing. arch. Branislavom Baníkom umiestnený na časti pozemku reg. „E“ parc. č. 920/100 v rozsahu cca 100 m².
 - pozemok registra „E“ parc. č. 920/100, druh pozemku ostatné plochy, výmera 1021 m², nachádzajúci sa v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava-mestská časť Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, evidovaný na LV č. 7186,bude v ďalšom texte uvádzaný ako „*Budúca zaťažená nehnuteľnosť*“

- stavebný objekt SO 03 Zjazdny chodník – prístupová komunikácia, ktorý podľa dokumentácie pre stavebné povolenie má byť umiestnený na časti pozemku reg. „E“ parc. č. 920/100, k. ú. Záhorská Bystrica, v rozsahu cca 100 m²

bude v ďalšom texte uvádzaný ako „*Budúca oprávnená nehnuteľnosť*“

- 4) Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť *Budúcej oprávnenej z vecného bremena* ako investorky stavby „RODINNÝ DOM – NOVOSTAVBA“, k. ú. Záhorská Bystrica, súčasťou ktorej je aj *Budúca oprávnená nehnuteľnosť*, ktorá podľa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie má byť umiestnená na časti *Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti* v rozsahu cca 100 m²
- 5) Uzatvorenie tejto *Zmluvy* bolo dňa schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.

Článok II. Predmet zmluvy

- 1) Predmetom tejto *Zmluvy* je budúce zriadenie vecného bremena na *Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti*:

- pozemku reg. „E“ parc. č. 920/100, k. ú. Záhorská Bystrica, v rozsahu predbežne určenom na 100 m², podľa priloženej snímky z katastrálnej mapy

priložená snímka z katastrálnej mapy tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto *Zmluvy*.

- 2) Presný rozsah vecného bremena na *Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti* bude určený v zmluve o zriadení vecného bremena na základe nového geometrického plánu vypracovaného po porealizačnom zameraní *Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti* na náklady *Budúcej oprávnenej z vecného bremena*. Vyhotovený geometrický plán predloží *Budúca oprávnená z vecného bremena* *Budúcemu povinnému z vecného bremena* spolu s výzvou na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena.

Článok III. Cena predbežnej odplaty za vecné bremeno

- 1) Cena predbežnej odplaty za vecné bremeno je stanovená na základe Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno na sumu 1991,5 Eur. Túto cenu sa *Budúca oprávnená z vecného bremena* zaväzuje uhradiť do 30 dní odo dňa podpísania tejto *Zmluvy* zmluvnými stranami na účet *Budúceho povinného z vecného bremena* vedený v Československej obchodnej banke, a.s., č. ú. (IBAN): SK 587500000000025828453, BIC-SWIFT:CEKOSKBX, variabilný symbol Suma predbežnej odplaty za započítava do sumy konečnej odplaty za zriadenie vecného bremena.
- 2) V prípade oneskoreného plnenia predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa zaväzuje *Budúca oprávnená z vecného bremena* uhradiť *Budúcemu povinnému z vecného bremena* zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. *Budúci povinný z vecného bremena* je popri plnení oprávnený požadovať od *Budúcej oprávnenej z vecného bremena* aj úroky z omeškania, ako aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky presahujúcu zmluvnú pokutu.

Článok IV.
Podmienky uzatvorenia budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

- 1) *Budúca oprávnená z vecného bremena* sa zaväzuje, že výzvu na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena spolu s úradne overeným geometrickým plánom predloží *Budúcemu povinnému z vecného bremena* najneskôr do 60 dní pred podaním návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre *Budúcu oprávnenú nehnuteľnosť*.
- 2) Zmluvné strany sa zaväzujú, že zmluvu o zriadení vecného bremena uzatvoria do 90 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena spolu s úradne overeným geometrickým plánom.

Článok V.
Náležitosti zmluvy o zriadení vecného bremena

Zmluvné strany sa zaväzujú zmluvu o zriadení vecného bremena podpísať s nasledovnými náležitosťami:

- 1) *Budúci povinný z vecného bremena* zriadi na *Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti* vecné bremeno v prospech *Budúcej oprávnenej z vecného bremena* spočívajúce v povinnosti *Budúceho povinného z vecného bremena* na *Budúcom zaťaženom pozemku* strpieť:

umiestnenie, užívanie, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy *Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti* a jej prípadné odstránenie *Budúcou oprávnenou z vecného bremena*.

- 2) *Budúci povinný z vecného bremena* ako vlastník *Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti* bude povinný strpieť výkon práv zodpovedajúcich vecnému bremenu in rem *Budúcou oprávnenou z vecného bremena*, ako aj akoukoľvek osobou, ktorá v budúcnosti nadobudne vlastnícke právo k *Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti* alebo k jej časti.
- 3) Rozsah vecného bremena na *Budúcom zaťaženom pozemku* bude v zmluve o zriadení vecného bremena špecifikovaný na základe geometrického plánu vyhotoveného v súlade s čl. II ods. 2 tejto zmluvy. Vyhotovený geometrický plán bude neoddeliteľnou časťou zmluvy o zriadení vecného bremena.
- 4) Vecné bremeno sa zriadi za jednorazovú náhradu v sume určenej na základe znaleckého posudku. Znalecký posudok bude vypracovaný po obdržaní geometrického plánu s presným rozsahom vecného bremena *Budúcim povinným z vecného bremena*.
- 5) Cena predbežnej odplaty za vecné bremeno stanovená podľa tejto zmluvy na základe rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava bude započítaná do sumy jednorazovej náhrady stanovenej podľa čl. V ods. 4 tejto zmluvy.

- 6) *Budúca oprávnená z vecného bremena* zaplatí sumu jednorazovej náhrady za zriadenie vecného bremena na účet *Budúceho povinného z vecného bremena* v lehote 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o zriadení vecného bremena na vopred stanovený účet.
- 7) V prípade oneskorenej platby *Budúca oprávnená z vecného bremena* zaplatí *Budúcemu povinnému z vecného bremena* zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Vzhľadom k tomu, že týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v prípade oneskorenej platby bude *Budúci povinný z vecného bremena* oprávnený požadovať od *Budúcej oprávnenej z vecného bremena* úroky z omeškania, ako aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky presahujúcu sumu zmluvnej pokuty.
- 8) Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku bude podľa čl. V ods. 1.4. znášať *Budúca oprávnená z vecného bremena*.
- 9) Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať *Budúca oprávnená z vecného bremena*.
- 10) Návrh na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností podľa ustanovení tejto zmluvy podá *Budúci povinný z vecného bremena*.

Článok VI. Odstúpenie od Zmluvy

Budúci povinný z vecného bremena je oprávnený jednostranne odstúpiť od *Zmluvy* v nasledovných prípadoch:

- a) v prípade nehradenia predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena podľa čl. III. tejto *Zmluvy*
- b) ak *Budúca oprávnená z vecného bremena* nepredloží geometrický plán spolu s výzvou na uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene *Budúcemu povinnému z vecného bremena* podľa čl. IV. ods. 1 tejto zmluvy

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 1) K zmene podmienok dohodnutých touto *Zmluvou* môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov všeobecne záväzných právnych predpisov
- 2) Pre právne vzťahy touto *Zmluvou* zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3) Táto *Zmluva* sa vyhotovuje v 6 – ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho 4 vyhotovenia si ponechá *Budúci povinný z vecného bremena*.
- 4) Táto *Zmluva* nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej 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 v znení neskorších predpisov.

- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že *Zmluvu* uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany si *Zmluvu* prečítali, s jej obsahom sa oboznámili a porozumeli mu, nemajú proti jej obsahu a forme žiadne námietky a výhrady, čo vlastnoručne potvrdzujú svojimi podpismi.
- 6) Neoddeliteľnou súčasťou tejto *Zmluvy* je:
- a) snímka z katastrálnej mapy s vyznačeným rozsahom budúceho vecného bremena

V Bratislave dňa

Bratislave dňa

Budúci povinný z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava

Budúca oprávnená z vecného bremena:

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

.....
Miriám Horváthová

Výpis
zo ZOOM videokonferencie zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu
a podnikanie s majetkom mesta MsZ zo dňa 06.06.2022

K bodu 69

Návrh na uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na pozemku v Bratislave, k.ú. Záhorská Bystrica, parc.č. 920/100, v prospech Miriam Horváthovej

Návrh uznesenia

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča** MsZ **schváliť** uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na pozemku v k. ú. Záhorská Bystrica, s cieľom budúceho zaťaženia pozemku registra „E“ parc. č. 920/100 – ostatná plocha, v rozsahu predbežne určenom na cca 100 m², evidovanom na LV č. 7186, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v spoluvlastníckom podiele 1/1, spočívajúcom v povinnosti na danom pozemku strpieť umiestnenie, užívanie, údržbu, opravy a akékoľvek iné stavebné úpravy stavebného objektu SO 03 Zjazdového chodníka – prístupová komunikácia, podľa dokumentácie pre stavebné povolenie k stavbe „RODINNÉHO DOMU – NOVOSTAVBA“, k. ú. Záhorská Bystrica, k záväznému stanovisku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUI 55247/21-398220, v prospech Miriam Horváthovej, za predbežnú odplatu v sume 1 991,5 eur,

s podmienkami:

1. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bude budúcim oprávneným z vecného bremena podpísaná do 30 dní odo dňa 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. Budúca oprávnená z vecného bremena uhradí predbežne stanovenú odplatu za zriadenie z vecného bremena hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave naraz do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o zriadení vecného bremena všetkými zmluvnými stranami.

Presná výmera zaťaženého pozemku bude určená geometrickým plánom, ktorý bude vyhotovený po umiestnení stavebného objektu SO 03 Zjazdového chodníka – prístupová komunikácia na parc. č. 920/100. Geometrický plán bude technickým podkladom pre uzatvorenie riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena.

Hlasovanie:

prítomní: 9, za: 9, proti: 0, zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý.

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v Bratislave, 06.06.2022



