

## Dôvodová správa

**PREDMET:** Návrh na zriadenie vecného bremena práva stavby na pozemku v Bratislave, k. ú. Petržalka, parc. č. 5206/64, ulica Muchovo námestie, v prospech spoločnosti BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o., so sídlom v Bratislave

**ŽIADATEĽ:** BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o.  
Bajkalská 19/A, 821 02 Bratislava  
IČO 35737948

### ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU VECNÉHO BREMENA:

k. ú. Petržalka

register „C“ KN

parc. č.	druh pozemku	výmera v m <sup>2</sup>	pozn.
5206/64	zastavaná plocha a nádvorie	409 m <sup>2</sup>	LV č. 2644
Spolu: 409 m <sup>2</sup>			

### SKUTKOVÝ STAV:

#### Predmet žiadosti

Predmetom zriadenia vecného bremena je pozemok uvedený v špecifikácii. Pozemok sa nachádza vedľa miestnej cesty Muchovo námestie.

#### Dôvod a účel žiadosti

Žiadateľ spoločnosť BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o. požiadal hlavné mesto SR Bratislavu o uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena na základe zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 288802012200/0099 zo dňa 29.04.2022, ktorej predmetom bol záväzok uzatvoriť na dobu neurčitú budúcu zmluvu, ktorou sa zriadi vecné bremeno „in rem“ zaťažujúce pozemky registra „C“ KN parc. č. 5206/17 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 162 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 2644, a parc. č. 4620/9 - zastavané plochy a nádvorie vo výmere 57 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 1748, k. ú. Petržalka, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, spočívajúce v povinnosti strpieť právo uloženia, vedenia, užívania a údržby existujúceho verejného osvetlenia, právo prechodu peši a prejazdu motorovými osobnými, nákladnými a zásobovacími vozidlami a právo osadenia, užívania, údržby rampy a regulácie vjazdu cez rampu na novovytvorený pozemok registra „C“ KN parc. č. 5206/64 vo výmere 409 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol odčlenením od pozemku parc. č. 5206/17 podľa geometrického plánu č. 88/2022. V zmysle budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena žiadateľ spoločnosť BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o. ako budúci oprávnený z vecného bremena uhradil predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena vo výške 11 531,74 eur.

Na základe zmluvy o nájme pozemkov č. 08-83-364-03-00 zo dňa 06.06.2003 žiadateľ spoločnosť BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o. realizoval na vyššie uvedených pozemkoch výstavbu stavebných objektov, ktoré z časti v zmysle zmluvy č. 05 88 0171 22 00 o bezodplatnom prevode stavebného objektu zo dňa 29.04.2022, bezodplatne previedol na Hlavné mesto SR Bratislava. Išlo o stavebné objekty SO 05 Kanalizácia s merným objektom - areálová dažďová kanalizácia a SO 03 Komunikácie a spevnené plochy, Muchovo námestie (objekt tvorí úsek komunikácie od

Černyševského ulice po hranicu pozemku registra „C“ KN parc. č. 5206/64), ktoré sú v súčasnosti verejnou účelovou komunikáciou Muchovo námestie a záväzok zriadenia vecného bremena tak v tejto časti pominul a bol by neúčelný vzhľadom na verejný charakter stavby.

Stavbu komunikácie a spevnenej plochy na pozemku registra „C“ KN parc. č. 5206/64 žiadateľ spoločnosť BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o. neplánuje odovzdať do majetku Hlavného mesta SR Bratislava a táto teda nebude zaradená do siete miestnych komunikácií, z tohto dôvodu sa navrhuje zriadenie vecného bremena práva stavby. V zmysle vyššie uvedeného žiadateľ spoločnosť BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o. požiadal o zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve stavby prístupovej komunikácie, chodníka, vjazdu, výjazdu, úpravy a rekonštrukcie spevnenej plochy na predmetnom pozemku, ktorý bude využívaný aj ako otočisko pre nákladné a zásobovacie vozidlá s vylúčeným prístupom verejnosti na tento pozemok prostredníctvom regulácie vstupu vybudovaním rampy na pozemku a to na hranici pozemkov registra „C“ KN parc. č. 5206/64 a parc. č. 5206/17 (bez zásahu do parc. č. 5206/17, nakoľko ide o verejnú komunikáciu). Vylúčený prístup verejnosti na pozemok je pre žiadateľa nevyhnutný a zásadný, nakoľko nákladné a zásobovacie vozidlá majú obmedzený vstup/výstup ako aj ťažkú manipuláciu pri otáčaní sa okolo zaparkovaných osobných automobilov na pozemku, ktoré častokrát blokujú, resp. sťažujú odchod/príchod zásobovacích a nákladných vozidiel a zamedzujú/obmedzujú im prístup do predajne a na pozemky žiadateľa. Zámerom je tak zabezpečenie neobmedzeného prístupu z verejnej prístupovej komunikácie, najmä pre nákladné a zásobovacie vozidlá, k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa spoločnosť BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o. zapísaným na liste vlastníctva č. 3545, č. 3548, pre k. ú. Petržalka.

Účelom zriadenia vecného bremena je tak majetkovoprávne usporiadanie vzťahu k pozemku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy dotknutého prístupovou komunikáciou a chodníkom nachádzajúcich sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 5206/64. Stavba prístupovej komunikácie a chodníka je situovaná v lokalite ulice Muchovo námestie, v rovinatom teréne.

Podľa ustanovenia článku 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zriadenie práva stavby je podmienené schválením Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy.

### **Stanovenie návrhu odplaty za zriadenie vecného bremena**

Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena na vyššie uvedený pozemok bola podľa bodu 5.1 Smernice S 14 na oceňovanie nájomov a vecných bremien hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy stanovená na sumu 30,00 eur/m<sup>2</sup>, čo pri výmere 409 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 12 270,00 eur.

### **Navrhované riešenie**

Navrhujeme schváliť predmetné zriadenie vecného bremena práva stavby na nehnuteľnosti v k. ú. Petržalka, keďže ide o majetkovoprávne usporiadanie vzťahu k pozemku, ktorý má byť využitý ako prístupová cesta a chodník pre realizáciu jeho investičného zámeru na susedných pozemkoch.

### **Stanoviská odborných útvarov magistrátu**

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 23.09.2025: Bez pripomienok.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 22.09.2025: So zriadením vecného bremena súhlasíme.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 01.08.2025: V zmysle platného ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov nie sú pozemky parc. č. 5206/64 a parc. 5206/14 v zmysle priložených situácií dotknuté žiadnou výhľadovou dopravnou stavbou. Bez pripomienok.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 20.08.2025: Súhlasíme.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 24.07.2025: Súhlasíme.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 29.07.2025: Nemá pripomienky.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 31.07.2025: Súhlasíme, bez umiestnenia šachiet a meracích zariadení do vozoviek a chodníkov v našej správe.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 06.08.2025: Súhlasíme.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 13.08.2025: Súhlasíme.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 05.08.2025: Odporúča.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 05.08.2025: Eviduje voči žiadateľovi dlh vyplývajúci zo zmluvy o nájme pozemkov č. 08-83-364-03-00, ktorý mal byť rozsahom zúžený na základe zmluvy č. 05 88 0171 22 00 o bezodplatnom prevode stavebného objektu zo dňa 29.04.2022.

Sekcia právnych služieb, stanovisko dňa 20.10.2025: V súčasnosti so žiadateľom nevedie súdne konanie.

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 30.10.2025: Odporúča súhlasiť za dodržania nasledujúcej podmienky:

- nakoľko gestorom PAAS-u je Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, je nevyhnutné mať nimi odsúhlasené predmetné umiestnenie rampy. Navrhované umiestnenie rampy zamedzí prístup k piatim parkovacím miestam na pozemku registra „C“ KN parc. č. 5206/64, v k. ú. Petržalka, ktoré sú v súčasnosti verejne prístupné.