

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na zriadenie vecného bremena k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Petržalka, so spoločnosťou METRO Bratislava a.s., so sídlom v Bratislave a so Západoslovenskou distribučnou, a.s., so sídlom v Bratislave, pre účely stavby „Polyfunkčný komplex Muchovo námestie“

VLASTNÍK
POZEMKU: METRO Bratislava a.s. (ďalej aj ako „Metro“)
Primaciálne námestie 1
811 01 Bratislava

STAVEBNÍK
A VLASTNÍK
POZEMKU : Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

VLASTNÍK
SIETE: Západoslovenská distribučná, a.s. (ďalej aj ako „ZS DIS“)
Čulenova 6, 816 47 Bratislava
IČO: 36 361 518

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

Vo vlastníctve spoločnosti Metro:

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	LV	pozn.
4691/3	ostatné plochy	25 m ²	3095	GP 4/2024
spolu vo výmere:		25 m²		

Vo vlastníctve hlavného mesta:

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	LV	pozn.
4620/4	zastavané plochy	221 m ²	1748	GP 4/2024
4647/1	zastavané plochy	57 m ²	1748	GP 4/2024
4691/90	ostatné plochy	16 m ²	1748	GP 4/2024
4691/96	ostatné plochy	16 m ²	1748	GP 4/2024
4691/97	ostatné plochy	22 m ²	7023	GP 4/2024
spolu vo výmere:		332 m²		

SKUTKOVÝ STAV

Hlavné mesto je stavebníkom stavby s názvom „Polyfunkčný komplex Muchovo námestie“, ktoré uzatvorilo so Západoslovenskou distribučnou, a.s. (ďalej aj ako „ZS DIS“) Zmluvu o pripojení odberných elektrických zariadení žiadateľa do distribučnej sústavy č. 170001217 (ďalej len „Zmluva o pripojení“), zo dňa 19.10.2021. Súčasťou Zmluvy o pripojení je aj podmienka zabezpečenia práv k pozemkom, resp. ich častiam, ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti Metro a vo vlastníctve hlavného mesta, formou zriadenia vecného bremena v prospech ZS DIS ako vlastníka elektroenergetického zariadenia, ktoré pozostáva z prípojky NN a dvoch elektrických skríň.

Elektroenergetické zariadenie bolo už riadne vybudované a porealizačne zamerané geometrickým plánom č. 4/2024 zo dňa 11.03.2025. Zároveň boli k celej trase prípojky NN s príslušenstvom v celkovom rozsahu 432 m² uzatvorené **dve riadne zmluvy o zriadení vecného bremena**. Jedna bola uzatvorená so spoločnosťou Metro v rozsahu 100 m² a druhá so ZS DIS v rozsahu 332 m².

Prvá zmluva o zriadení vecného bremena s Metrom sa týkala pozemkov vo vlastníctve Metra. Hlavné mesto zaplatilo Metru jednorazovú odplatu v sume 14 400,00 eur s DPH.

Druhá zmluva o zriadení vecného bremena so ZS DIS sa týkala pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta. ZS DIS zaplatilo hlavnému mestu 1,00 euro za celý predmet vecného bremena.

Počas konania na katastri týkajúceho sa zápisu riadnych zmlúv o zriadení vecného bremena do údajov katastra nehnuteľností prišlo k uzatvoreniu zámennej zmluvy s Metrom. Týmto úkonom sa rozsah zriadeného vecného bremena vo vzťahu k spoločnosti Metro zúžil z pôvodného rozsahu 100 m² na nový rozsah 25 m².

Zároveň sa zistilo, že celá trasa prípojky NN s príslušenstvom bola nesprávne zameraná v teréne a jej skutočné situovanie bolo posunuté o viac ako jeden meter. Táto skutočnosť bola opakovane preverovaná a následne prišlo k opätovnému porealizačnému zameraniu trasy prípojky NN s príslušenstvom novým geometrickým plánom č. 4/2024.

S ohľadom na nové skutočnosti vznikol stav, kedy bolo potrebné **zobrať späť pôvodné návrhy na vklad riadnych zmlúv o zriadení vecného bremena** z operátu katastra nehnuteľností.

Boli pripravené nové návrhy riadnych zmlúv o zriadení vecného bremena, a to s Metrom aj so ZS DIS.

Nová zmluva o zriadení vecného bremena s Metrom sa týka časti pozemku parc. č. 4691/3 k. ú. Petržalka, v rozsahu 25 m². Odplata predstavuje sumu 3 690,00 eur s DPH a bola už uhradená v rámci pôvodnej zmluvy o zriadení vecného bremena. Metro bude v zmluve o zriadení vecného bremena zaviazané vrátiť hlavnému mestu rozdiel v zníženom rozsahu vecného bremena v sume 10 710,00 eur s DPH. (14 400,00 – 3 690,00 = 10 710,00).

Nová zmluva o zriadení vecného bremena so ZS DIS sa týka častí pozemkov parc. č. 4620/4, 4647/1, 4691/90, 4691/96, 4691/97 k. ú. Petržalka, v rozsahu 332 m², vo vlastníctve hlavného mesta. V tomto prípade sa navrhuje uzatvoriť zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech ZS DIS za jednorazovú odplatu 1,00 euro, pričom v zmluve bude uvedené, že odplata už bola uhradená hlavnému mestu v rámci pôvodnej zmluvy o zriadení vecného bremena.

Uzatvorenie zmlúv o zriadení vecného bremena sa navrhuje schváliť podľa ustanovenia § 29 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), čím sa preukáže právo k zaťaženým pozemkom a bude daná možnosť budovanú stavbu „Polyfunkčný komplex Muchovo námestie“ skolaudovať a napojiť na elektrickú energiu.

Zriadenie vecného bremena bolo schválené uznesením č. 873/2025 zo dňa 29.05.2025 Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy. Zo strany tretích subjektov neprišlo k podpisu zmlúv o zriadení vecného bremena v stanovenom čase a uznesenie stratilo platnosť. Z tohto dôvodu opätovne predkladáme návrh na zriadenie vecných bremien na schválenie.

INFORMATÍVNA VÝŠKA ODPLATY PODĽA S14:

Informatívna výška odplaty za zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí na pozemkoch hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle Smernice č. S14 o oceňovaní nájmov a vecných bremien hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava bola pri pozemkoch vo vlastníctve mesta v celkovom rozsahu 332 m² stanovená na sumu 5 810,00 eur a vychádza zo sadzby 17,50 eur/m².

V danom prípade ide o zriadenie vecného bremena, ktoré bolo vyvolané stavbou vo verejnom záujme, ktorá bude realizovaná hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava. Podľa § 13 ods. 4 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, je hlavnému mestu daná možnosť v ojedinelých prípadoch stanoviť odplatu za zriadenie vecného bremena **za symbolickú odplatu 1,00 euro**. Prípád vybudovania a uloženia elektroenergetickej stavby spolu s príslušenstvom je natoľko špecifický, že spĺňa podmienky zásad hospodárenia a hlavné mesto odporúča tento návrh schváliť v rozsahu pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Odplata za zriadenie vecného bremena na časti pozemku vo vlastníctve spoločnosti Metro bola stanovená na sumu 120,00 eur/m², čo pri výmere 25 m² predstavuje sumu 3 000,00 eur bez DPH a **sumu 3 690,00 eur s DPH**. Podľa pôvodnej zmluvy o zriadení vecného bremena prišlo zo strany hlavného mesta k zaplateniu jednorazovej odplaty vo výške 14 400,00 eur dňa 23.05.2024. Metro bude v zmluve o zriadení vecného bremena zaviazané na vrátenie časti odplaty v sume 10 710,00 eur, v lehote do 30 dní od nadobudnutia platnosti novej zmluvy o zriadení vecného bremena.

NAVRH ZÁVEROV:

Pripojenie celého polyfunkčného objektu je jednou z kľúčových podmienok pre úspešnú implementáciu celej stavby „Polyfunkčný komplex Muchovo námestie“ do distribučnej sústavy Západoslovenskej distribučnej a.s.