



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 12.09.2024

Číslo záznamu: MAG 487972/2024
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Návrh

**na zriadenie vecného bremena na pozemkoch v Bratislave, k. ú. Nivy, parc. č. 10106/81 a nasl.,
Záhradnícka - Kocel'ova ulica, v prospech spoločnosti JM - Cresco, s.r.o., so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ

Tak ako je uvedené
v Sumárnom krycom liste
materiálov na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta Slovenskej
republiky
Bratislava

Zodpovedný:

Ing. Janka Bargerová
poverená vedením sekcie
správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia
majetkových vzťahov

Mgr. Monika Rožňovcová
oddelenie majetkových vzťahov

Oľga Kosibová
oddelenie geodetických činností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť s prílohami
4. Výpis z obchodného registra
5. Snímky 3x
6. LV 2x
7. Stanovisko MČ Bratislava-Ružinov
8. Návrh zmluvy o budúcej zmluve
o zriadení vecného bremena

September 2024

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť podľa článku 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zriadenie vecného bremena na dobu neurčitú na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 10106/81 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m², parc. č. 10106/82 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m², LV č. 1, a na časti pozemku registra „E“ KN parc. č. 10119/100 – záhrady vo výmere cca 120 m², LV č. 4288, k. ú. Nivy, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Primaciálne nám. 1, Bratislava, IČO 00603481, spočívajúceho v práve umiestniť, užívať, prevádzkovať, udržiavať, opravovať a upravovať stavbu stavebného objektu SO 202 Komunikácie na susednom pozemku, v prospech každodobého vlastníka stavby, v súčasnosti v prospech spoločnosti JM - Cresco, s.r.o., so sídlom Poštová 3, Bratislava, IČO 50098721, za predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena v sume 60,00 eur/m², t. z. celkove 7 560,00 eur,

s podmienkami:

1. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena bude budúcim oprávneným z vecného bremena podpísaná do 90 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 oprávneným z vecného bremena v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Oprávnený z vecného bremena uhradí celú predbežnú odplatu 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 pozemkoch v Bratislave, k. ú. Nivy, parc. č. 10106/81 a nasl., Záhradnícka - Kocel'ova ulica, v prospech spoločnosti JM - Cresco, s.r.o., so sídlom v Bratislave

ŽIADATEL: JM - Cresco, s.r.o.
Poštová 3, Bratislava
IČO: 50098721

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

k. ú. Nivy

<u>parcelné číslo</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>pozn.</u>
10106/81	zastavané plochy	3	LV č. 1
10106/82	zastavané plochy	3	LV č. 1
č. 10119/100	záhrady	cca 120	LV č. 4288 *
		cca 126 m ²	

Poznámka:

**Pozemok registra „E“ KN parc. č. 10119/100, zapísaný na LV č. 4288, je súčasťou pozemku registra „C“ KN parc. č. 10106/6, ktorý nemá založený list vlastníctva.*

**Geometrický plán, ktorým sa stanoví presný rozsah vecného bremena, bude spracovaný až po realizácii stavby SO 202 Komunikácie na susednom pozemku. Tento geometrický plán bude podkladom k uzatvoreniu riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena.*

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom zriadenia vecného bremena sú pozemky uvedené v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Žiadateľ požiadal o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve umiestnenia stavby stavebného objektu SO 202 Komunikácie na susednom pozemku na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 10106/81, parc. č. 10106/82 a na časti pozemku registra „E“ KN parc. č. 10119/100, k. ú. Nivy, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v rozsahu spolu cca 126 m². Ide o vjazd z Kocel'ovej ulice.

Žiadateľ je stavebníkom stavby „Bytový dom Záhradnícka“, ktorého súčasťou je aj stavebný objekt SO 202 Komunikácie na susednom pozemku. K uvedenej stavbe bolo vydané Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 43404/2023-117114 zo dňa 28.04.2023. Oddelenie dopravného inžinierstva požadovalo príjazdovú cestu Stavby z Kocel'ovej ulice umiestniť ako účelovú verejnú cestu. Jej odovzdanie do majetku hlavného mesta nepovažuje za účelné. V takýchto prípadoch je vhodným majetkovoprávnym usporiadaním zriadenie vecného bremena.

Po realizácii stavby a po porealizačnom zameraní bude uzatvorená riadna zmluva o zriadení vecného bremena.

Stanovenie návrhu predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena

Predbežná odplata za zriadenie vecného bremena na vyššie uvedenú časť pozemku bola podľa bodu 5.1 Smernice S 14 na oceňovanie nájomov a vecných bremien hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy stanovená na sumu 60,00 eur/m², čo pri výmere cca 126 m² predstavuje sumu 7 560,00 eur.

Navrhované riešenie

Podľa čl. 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta SR Bratislava zriadenie vecného bremena práva stavby podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 15. 04. 2024: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú časti záujmových pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 10106/81, 10106/82? 10106/6, k. ú. Nivy, funkčné využitie územia:

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, kód I, rozvojové územie

K uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena nemá pripomienky.

Referát technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 26. 03. 2024: Územím vedie teplovod spoločnosti MH teplárenský holding, a.s. Pri následnej realizácii komunikácie ho je potrebné rešpektovať v súlade s platnou legislatívou.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 26. 03. 2024: Nemá námietky.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 23. 05. 2024: Nemá pripomienky.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 04. 04. 2024: Súhlasí.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 26. 03. 2024: Bez pripomienok.

Sekcia informatiky, dát a inovácií, stanovisko zo dňa 22. 04. 2024: Pred realizáciou stavby je potrebné zrealizovať zakres existujúcich sietí VO a MOS a ich následné vytýčenie v teréne.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 22. 03. 2024: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 02. 05. 2024: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 15. 04. 2024: Neeviduje pohľadávku voči žiadateľovi.

Oddelenie miestnych daní a poplatkov, stanovisko zo dňa 22. 04. 2024: Odporúča.

Oddelenie súdnych sporov a vymáhania k 15. 08. 2024 neeviduje súdny spor voči žiadateľovi.

Stanovisko Metropolitného inštitútu Bratislavy zo dňa 07. 06. 2024: Nemá pripomienky

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Ružinov zo dňa 22.05.2024: Nemá pripomienky.

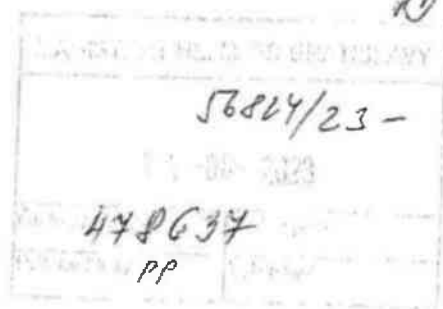
ARMATRADE

470211

26. 08. 2023



MAG0P00YLGJX



Magistrát hl. m. SR

Sekcia dopravy

Oddelenie dopravných povolení

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

V Bratislave: 23. 08. 2023

ZN: 214/2023/AM/BD Zahr
Vybavuje: Ing. Medžová 0905 316 692; medzova@armatradegrp.sk
Ing. Marec, 0903 766 877; marec@armatradegrp.sk

VEC: DOPLNENIE žiadosti o uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na pozemkoch III. m. SR Bratislavy v kat. území Nivy – p. číslo: 4709111 zo 17. 08. 2023

V zastúpení stavebníka JM-Cresco, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava Vám dopĺňame našu žiadosť o uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pre účely vybudovania inžinierskych sietí a vjazdu v rámci investičného zámeru „Bytový dom Záhradnícka“ o vyžiadané podklady v zmysle prílohy tohto listu.

Zároveň žiadame našu pôvodnú žiadosť doplniť a rozšíriť ešte o ďalšie dva nižšie uvedené pozemky vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava v kat. území Nivy (804274), ktoré neboli v pôvodnej žiadosti uvedené. Po kontrole odoslaných podkladov sme zistili, že dôjde na týchto pozemkoch k nepatrnému záberu v súvislosti s budovaním stavebného objektu SO 202 Komunikácie na susednom pozemku (vjazd z Kočovej ulice, parc. č. 10119/100):

Pozemok č. 5:

regístra katastra: KN-C

parc. číslo: 10106/81

kat. územie: Nivy

druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

výmera celkom: 3 m²

list vlastníctva: č. 1

Rozsah vecného bremena: 0,20 m²

Účel vecného bremena: vjazd z Kočovej ul. (SO 202), vybudovanie spevnenej plochy

Pozemok č. 6:

registra katastra: KN-C

parc. číslo: **10106/82**

kat. územie: Nivy

druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

výmera celkom: 3 m²,

list vlastníctva: 1

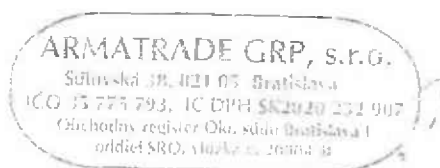
Rozsah vecného bremena (celkom): 3,00 m

Účel vecného bremena: vjazd z Kočeľovej ul. (SO 202), vybudovanie spevnenej plochy

V tejto súvislosti si Vás dovoľujeme požiadať o prípadné postúpenie doplnenia žiadosti v súvislosti so SO 202 komunikáciou a vybudovaním spevnenej plochy na Sekciu správy nehnuteľností.

Ďakujeme

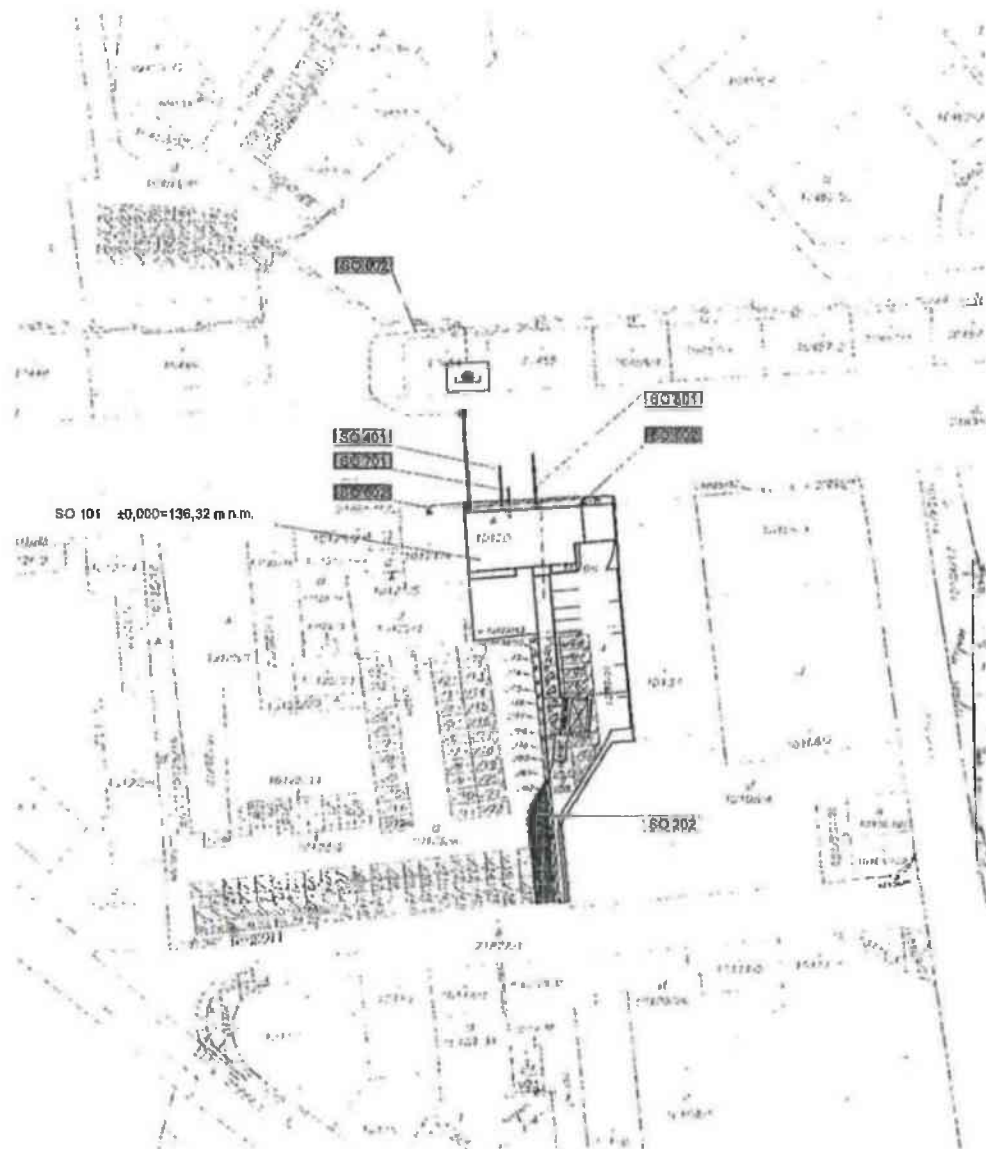
S pozdravom



Ing. Andrea Medžová
konateľka ARMATRADE GRP s.r.o.

Prílohy:

1. *Prehľad pozemkov dotknutých stavebnými objektami vo vlastníctve Hl.m.SR Bratislava*
2. *Súhlas daňového subjektu so sprístupnením daňového tajomstva*
3. *Zákres stavebných objektov na podklade katastrálnej mapy*
4. *Situácia nových pozemkov – katasterportal.sk*



SO 101 40,000=136,32 m.n.m.

LEGENDA STAVEBNÝCH OBJEKTŮV	
SO 101	BYTOVÝ DOM - ZÁHRADNÍČKA
SO 202	Komunikácie na susednom pozemku
SO 401	Vodovodná prípojka bytového domu
SO 501	Prípojka splaškovej kanalizácie
SO 602	Distribučný rozvod NN
SO 701	Prípojka SLP Slovak Telekom

LEGENDA

	hranica pozemku
	navrhovaný objekt SO 101
	pozemok HL mesta SR Bratislava
	obrys 1. NP navrhovaného objektu SO 101
	obrys 2. PP navrhovaného objektu SO 101

Katastrálny úrad Bratislava Vojenská 10	Mesto Bratislava II		BA-m.č. RUŽINOV Vojenská 10	Kraj Bratislava Mestská časť BA-m.č. RUŽINOV Vojenská 10	Návrh Mestská časť BA-m.č. RUŽINOV Vojenská 10
	K1-3217/23				
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
17.08.2023					
Mgr. Adam Poldák					

Priloha č. 1


**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ARMATRADE GRP, s.r.o.

 Súľovská 38
821 05 Bratislava

 Váš list
zo dňa 10.11.2022

 Naše poradové číslo
**MAGS QUIC 43404/2023-
117114**

 Vybavuje / Linka
Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 904 590 019
V Bratislave
28.04.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Eltraco s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	BYTOVÝ DOM ZÁHRADNICKA, k.ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	10.11.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	at26 s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Jaroslav Takáč autorizovaný architekt 2360AA
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu v prieluke na Záhradníckej ulici (v úseku medzi križovatkami s Karadžičovou a Svätoplukovou ulicou). Stavba má 1PP a 7NP a ustúpené podlažie (úroveň 8.NP). V suteréne obsahuje hromadnú podzemnú garáž, technické a skladové priestory. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory, sklad kočiek/bicyklov pre bytový dom a dva priestory občianskej vybavenosti na prenájom. Od 2.NP až po poslednú 8.NP vrátane sú navrhované byty – priestory funkcie bývania. Na 2.NP až 6.NP sa v zmysle dokumentácie nachádza nebytový priestor, ktorý má všetky pôdorysné a prevádzkové znaky bytu, z toho dôvodu sú tieto priestory zaradené do funkcie bývania. Zastrešenie je riešené plochými strechami. Súčasťou návrhu sú aj plochy zelene a spevnené plochy.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	1380,00 m ²
- zastavaná plocha:	401,65 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	2635,50 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	2 477,50 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	158,00 m ²
zeleň:	
na teréne:	263,60 m ²
nad podzemnými konštrukciami:	109,70 m ²
započítateľná zeleň:	350,61 m ²
- spevnené plochy:	705,69 m ²
- počet bytov:	28
- počet podlaží PP/NP:	1/7 + ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	39

 TELEFÓN
+421 2 5935 6111

 EMAIL
info@bratislava.sk

 IČO
00 603 481

 ONLINE
www.bratislava.sk

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Vstup pre peších do bytového domu i prevádzok je v úrovni prízemia priamo zo Záhradníckej ulice. Hlavný vjazd/výjazd na pozemok (na exteriérové parkovacie plochy a k autovýťahu) je situovaný z jednosmernej Kocelovej ulice formou verejne prístupnej účelovej komunikácie, v časti s obojsmernou jednopruhovou prevádzkou. Výjazd na Kocelovu ulicu bude upravený dopravným značením doplneným o bezpečnostné zrkadlo. Občasný výjazd z vnútrobloku na Záhradnícku ulicu len vpravo je navrhnutý v ľavej časti objektu formou podjazdu.

Nároky statickej dopravy sú vypočítané pre bilancie: 28 bytových jednotiek a 2 prenajímateľné komerčné priestory (občianska vybavenosť) s prístupom návštev v celkovom počte 39 odstavných a parkovacích stojísk, z toho 6 krátkodobých stojísk a 33 dlhodobých stojísk. Parkovanie je situované na teréne vo dvore v počte 14 stojísk a v integrovanej hromadnej garáži na 1.PP, prístupnej autovýťahom zo strany Kocelovej ulice, v počte 25 stojísk. Krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov objektu budú vyhradené na teréne.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 10120, 10108, 10106/7, 10106/49, 10106/50, 10106/51, 10106/52, 10106/53, 10106/54, 10106/55, 10106/56, 10106/57, 10106/58, 10106/59, 10106/60, 10106/61, 10106/62, 10106/63, 10106/64, 10106/65, 10106/66, 10106/67, 10106/68, 10106/71, k.ú. Nivy, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie kód 1**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obrádov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. **Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,

zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód I:**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25

Poznámka:

- index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = $KZ \times$ rozloha funkčnej plochy (m^2).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:**
- Vo funkčnom využití územia: *zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	pošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	13 444 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	5 142 m ²	38,25%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	8 302 m ²	61,75%	min. 30%

- Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 61,75 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia:	1380,00 m ²		
zastavaná plocha:	401,65 m ²	IZP = 0,291	IZP _{max.} = 0,30
podlažná plocha (NP):	2635,50 m ²	IPP = 1,910	IPP _{max.} = 2,4
započítateľná zeleň:	350,61 m ²	KZ = 0,254	KZ _{min.} = 0,25

- Navrhovaná stavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: *zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501*, rozvojové územie, regulačný kód I.

Uvažovaný 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:	BYTOVÝ DOM ZAHRADNICKA
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	10120, 10108, 10106/7, 10106/49, 10106/50, 10106/51, 10106/52, 10106/53, 10106/54, 10106/55, 10106/56, 10106/57, 10106/58, 10106/59, 10106/60, 10106/61, 10106/62, 10106/63, 10106/64, 10106/65, 10106/66, 10106/67, 10106/68, 10106/71
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Záhradnícka ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- oporný múr pre časť navrhovaných plôch zelene riešiť len pri navrhovaných odstavných a parkovacích miestach; medzi jednotlivými plochami zelene požadujeme tento múr nahradiť plynulým prechodom upraveného terénu;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- stavba bude na nadradenú dopravnú komunikačnú sieť pripojená v dvoch bodoch: na jednosmernú Kocelovu ulicu jedným vjazdom/výjazdom a na Záhradnícku ulicu jedným občasným výjazdom len vpravo. Do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (ďalej len „PD“) žiadame doplniť dopravné značenie/zariadenie zakazujúce vjazd do územia stavby zo Záhradníckej ulice;
- technické riešenie občasného výjazdu na Záhradnícku ulicu a k stavbe priliehlych chodníkových telies, žiadame v celom rozsahu stavby koordinovať s dopravnou stavbou

„Cyklotrasa od Karadžičovej po Astronomickú“, ktorej technická štúdia je dostupná na Oddelení cyklistickej dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy;

- chodníkové prejazdy budú riešené s absolútnou prednosťou nemotorových účastníkov cestnej premávky v jednej nivelete chodníkového telesa;
- príjazdová komunikácia z Kocelovej ulice bude mať charakter verejne prístupnej účelovej komunikácie. Požadujeme ju umiestniť ako účelovú verejnú cestu. Jej odovzdanie do majetku mesta nepovažujeme za účelné;
- nároky statickej dopravy pre stavbu sú riešené v potrebnej kapacite 39 odstavných a parkovacích stojísk na teréne a v integrovanej hromadnej garáži; krátkodobé parkovanie návštev v počte 6 stojísk bude vyhradené na teréne s prístupom z Kocelovej ulice;
- ku kolaudácii stavby je potrebné preukázať funkčnú prevádzkyschopnosť navrhnutého autovýťahu, ktorý bude zo strany Kocelovej ulice sprístupňovať integrovanú hromadnú garáž na 1.PP;
- implementácia e-mobility bude riešená umiestnením predprípravy pre nabíjacie stanice k parkovacím miestam na teréne;
- dopravné vybavenie pre cyklistov s bezbariérovým prístupom bude pre dlhodobé parkovanie rezidentov umiestnené na 1.NP objektu v spoločnej miestnosti pre parkovanie bicyklov (stojany v súlade s TP 085); krátkodobé parkovanie pre návštevníkov bude riešené na dvore v blízkosti prevádzok rovnako umiestnením stojanov v súlade s TP 085;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Vodné toky a protipovodňová ochrana: podmienky, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- upozorňujeme, že vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od okraja susedného pozemku;
- návrh inžinierskych sietí a vsakovacieho zariadenia je potrebné zosúladiť s návrhom vzrastlej zelene a dodržať ich ochranné pásma;

z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- v riešení vnútrobloku zohľadniť: vo väzbe na tvorbu obytného prostredia a dopady zmeny klímy (ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy) redukovať spevnené plochy vo vnútrobloku – statickú dopravu riešiť prioritne v podzemných podlažiach, plochy zelene nad konštrukciami využiť pre komunitné aktivity pre obyvateľov ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.;
- zo strany Záhradníckej ulice v ďalšom stupni PD rešpektovať už založené stromoradie, ktoré je v súčasnosti po oboch stranách komunikácie;
- spevnené parkovacie plochy na pozemku žiadame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr.: vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;
- osadenie vnútorných komunikácií riešiť na jednej nivelete; z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu žiadame diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility – pešie a cyklochodníky, plochy pre statickú dopravu; kvôli bezpečnosti chodcov jednotlivé trasy vyznačiť v materiálovom/ farebnom riešení povrchu;
- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybaviť technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility vrátane infraštruktúry pre cyklodopravu;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou

verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.

- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi bilančnými údajmi navrhovanej stavby, následne medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane výpočtu pomeru funkcií. Nemá to vplyv na celkové posúdenie návrhu predloženej stavby. Údaje týkajúce sa vyhodnotenia súladu s ÚPN, ktoré sa nachádzajú v texte tohto záväzného stanoviska, sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

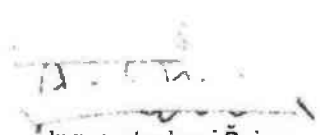
Príloha: potvrdené výkresy: Celková situácia (S 05), Pôdorys 2.-6.NP (A 04), Pohľad severný (A 10), Rez B-B' (A 09)

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: Celková situácia (S 05), Pôdorys 2.-6.NP (A 04), Pohľad severný (A 10), Rez B-B' (A 09)

Magistrát ODĽ, OUIC – archív

S pozdravom


Ing. arch. Juraj Šujan
hlavný architekt

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETE

Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III

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

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 99051/B

Obchodné meno:	JM - Cresco, s.r.o.	(od: 29.05.2014)
Sídlo:	Poštová 3 Bratislava 811 06	(od: 29.05.2014)
IČO:	47 254 653	(od: 29.05.2014)
Deň zápisu:	29.05.2014	(od: 29.05.2014)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 29.05.2014)
Predmet podnikania (činnosti):	Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) Reklamné a marketingové služby Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb	(od: 29.05.2014) (od: 29.05.2014) (od: 29.05.2014) (od: 29.05.2014) (od: 29.05.2014)
Spoločníci:	Cresco Capital, a.s. IČO: 53 042 468 Poštová 7263/3 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06 KPC, a.s. IČO: 53 042 514 Krčméryho 6971/19 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 04 	(od: 23.02.2021) (od: 23.02.2021)
Výška vkladu každého spoločníka:	Cresco Capital, a.s. Vklad: 6 750 EUR Splatnené: 6 750 EUR KPC, a.s. Vklad: 750 EUR Splatnené: 750 EUR	(od: 23.02.2021) (od: 23.02.2021)
Štatutárny orgán:	konatelia Ing. Štefan Beleš Na Baránku 1 Bratislava 811 04 Vznik funkcie: 29.05.2014 Mgr. Ján Krnáč Krčméryho 19 Bratislava-Staré Mesto 811 04 Vznik funkcie: 09.02.2015 	(od: 03.03.2015) (od: 29.05.2014) (od: 03.03.2015)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti je konateľ oprávnený konať samostatne. Podpisovanie za spoločnosť sa uskutočňuje tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti priloží konateľ svoj podpis.	(od: 29.05.2014)
Výška základného imania:	7 500 EUR Rozsah splatenia: 7 500 EUR	(od: 29.01.2020)
Ďalšie právne skutočnosti:	Zakladateľská listina zo dňa 19.05.2014. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 09.02.2015. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 21.8.2015. Zmluva o zlučení vo forme notárskej zápisnice N 321/2016, Nz 37613/2016, NCRIs 38549/2016 zo dňa 18.10. 2016.	(od: 29.05.2014) (od: 03.03.2015) (od: 27.11.2015) (od: 29.11.2016)
Zlučenie, splýnutie, rozdelenie spoločnosti:	Spoločnosť vznikla v dôsledku rozdelenia	(od: 29.05.2014)
Právny predchodca:	JM-Cresco Plus, s.r.o. IČO: 50 213 997 Poštová 3 Bratislava 811 06 Spoločnosť zapísaná v dôsledku rozdelenia JM 3 s.r.o. IČO: 47 578 335 Poštová 3 Bratislava 811 06	(od: 29.11.2016) (od: 29.05.2014)
Dátum aktualizácie údajov:	15.08.2024	
Dátum výpisu:	16.08.2024	

k.ú. Nivy

predmet - pozemky registra "C" p.č. 10106/81,82
a časť pozemku registra "E" p.č. 10119/100 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

10449

10450/1

10455

10456/1

10457/1

10458/2

10457/2

10457/3

10457/4

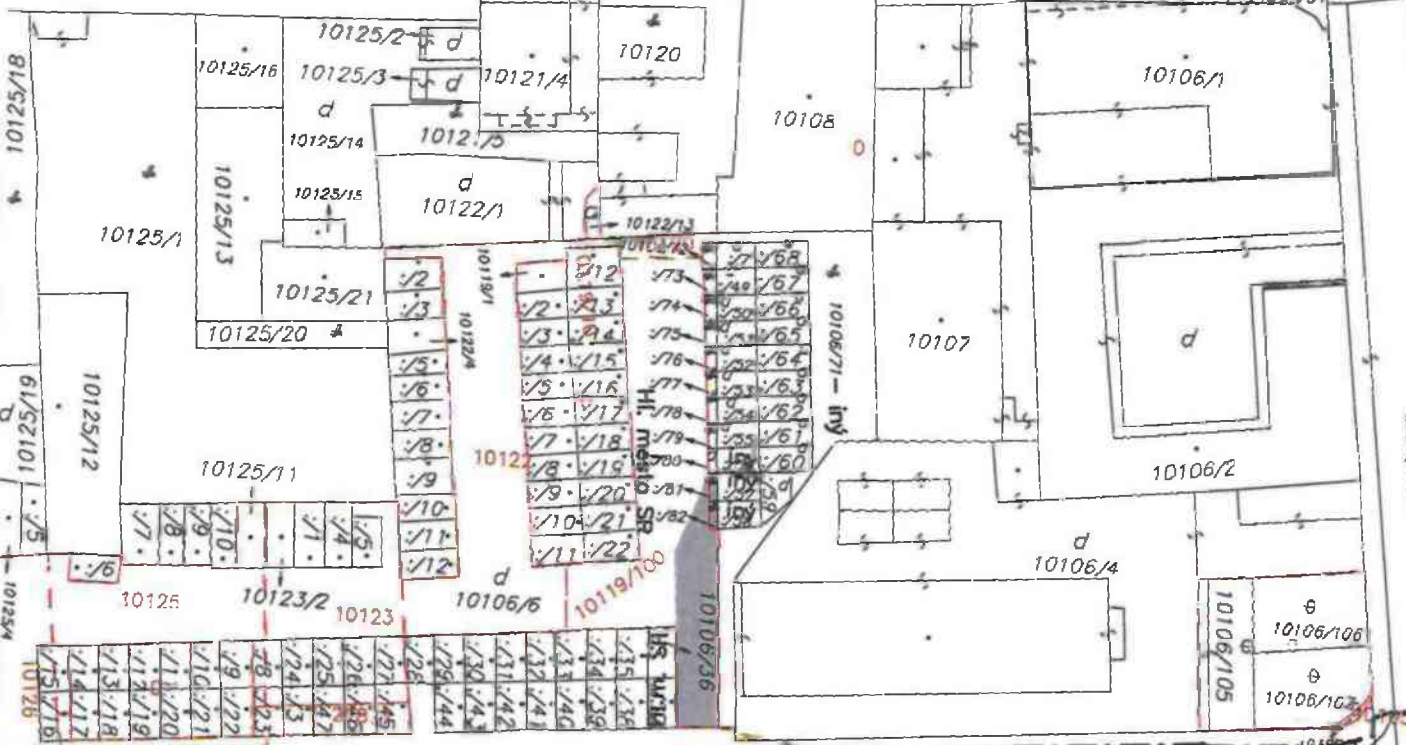
Záhradnícka

2:

21895/37

21895/32

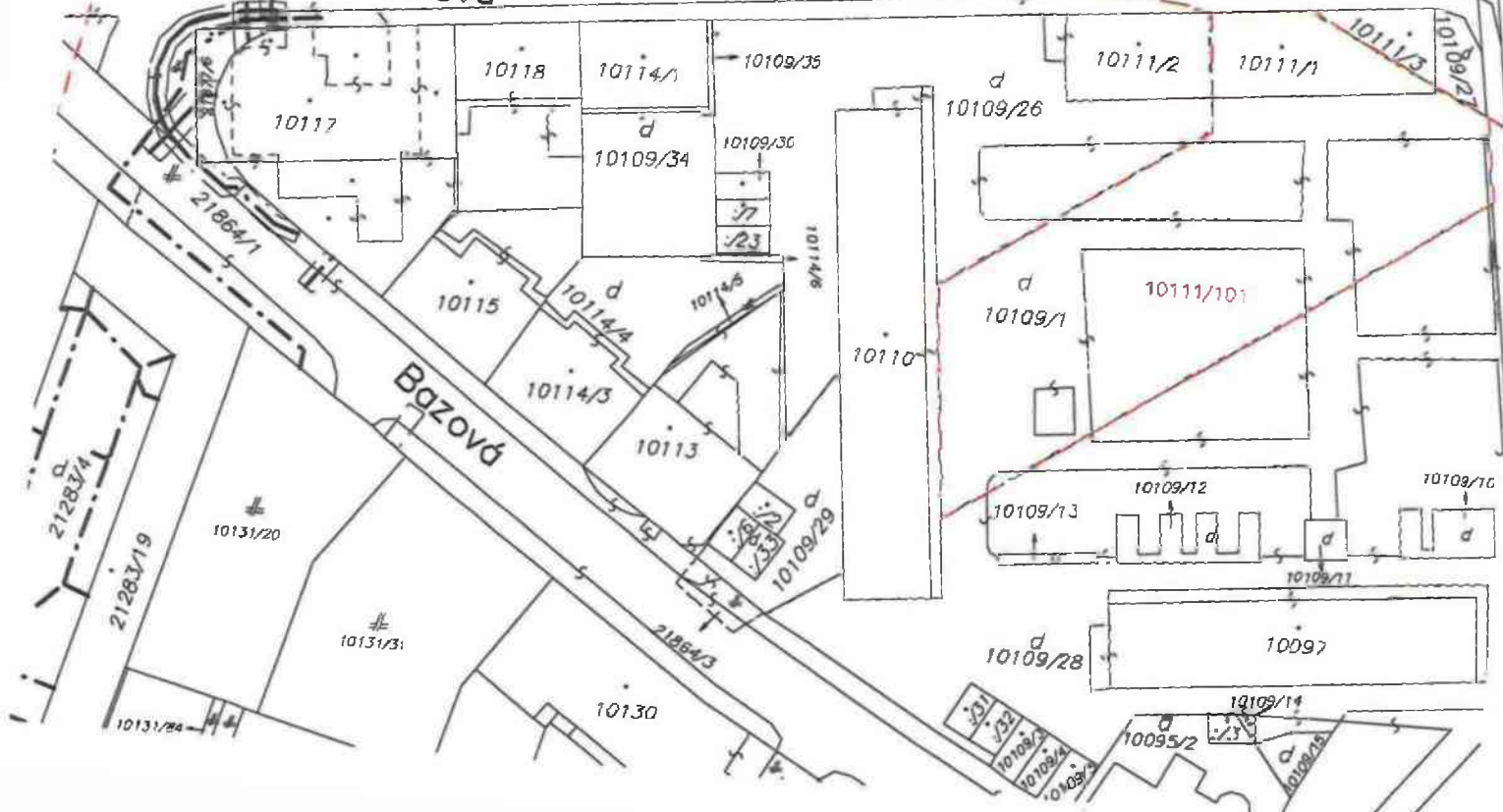
21895/31



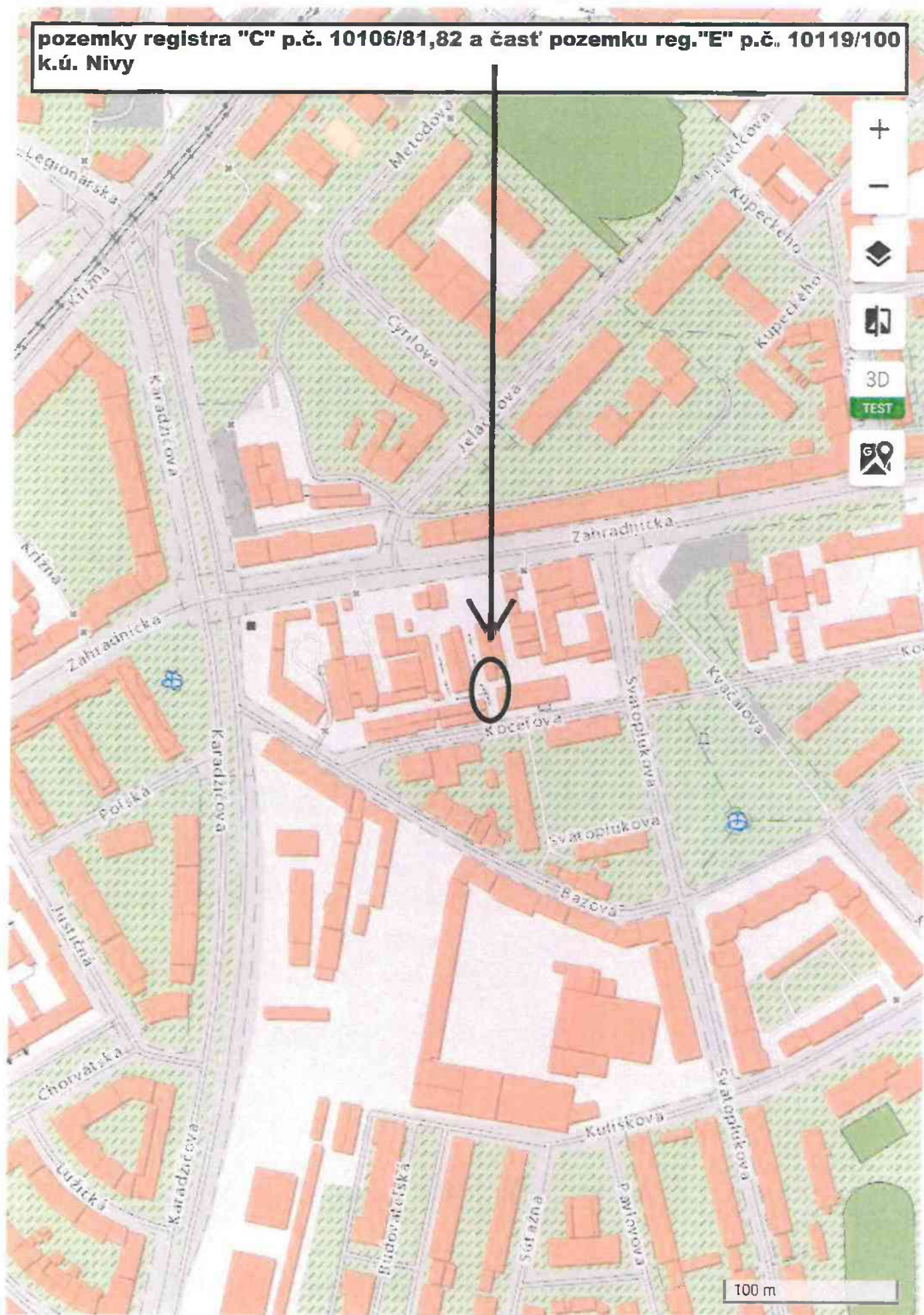
Kocelova

21877/1 - Hl. mesto SR

Bazová

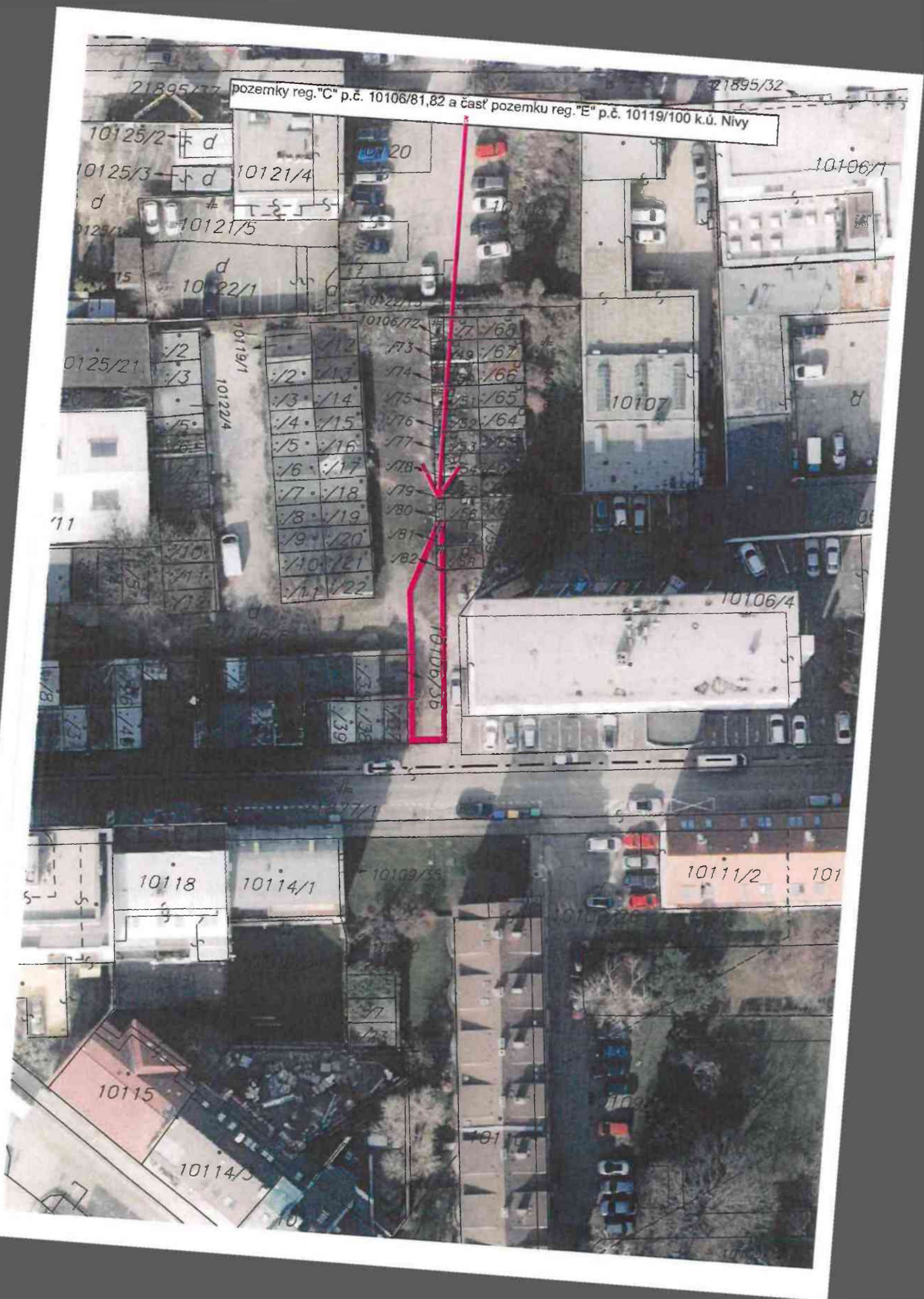


pozemky registra "C" p.č. 10106/81,82 a časť pozemku reg."E" p.č. 10119/100
k.ú. Nivy



Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Ružinov > k © MV SR ...

<https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/zakladna-mapa?pos=48.153461,17.134411,17>



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

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II
Obec : 529 320 BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: 804 274 Nivy

Údaje aktuálne k : 01.08.2024
Dátum vyhotovenia: 16.08.2024
Čas vyhotovenia : 08:12:08

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.1 - 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
10106/81	3	Zastavané plochy a nádvoria	25		1	
10106/82	3	Zastavané plochy a nádvoria	25		1	

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

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej 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. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

***** Ostatní účastníci nevyžiadaní *****

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

Ťarchy nevyžiadané

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané

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

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II
Obec : 529 320 BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: 804 274 Nivy

Údaje aktuálne k : 01.08.2024
Dátum vyhotovenia: 16.08.2024
Čas vyhotovenia : 08:13:02

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4288 - 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
10119/100	473	Záhrady	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: ĽARCHY

Ľarchy nevyžiadané

Iné údaje

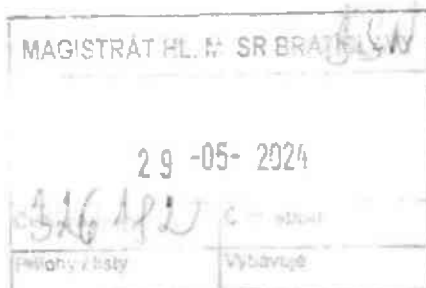
Iné údaje nevyžiadané



MAG0P00XWZBU



Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava



Magistrát hlavného mesta
Slovenskej republiky Bratislavy
Sekcia správy nehnuteľností
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava

Váš list číslo: MAG OMV 43587/24, zo dňa: 11.04.2024
Naše číslo: NPaON/OM/5310/26883/2024/VeB
Vybavuje/ kontakt: Mgr. Bánovská / 0905 474 367, tel. kl. 238
email: veronika.banovska@ruzinov.sk

V Bratislave dňa 22.05.2024

Vec: Stanovisko k zriadeniu vecného bremena

V súvislosti s Vaším listom so sp. zn. MAG OMV 43587/24 doručeným mestskej časti Bratislava-Ružinov dňa 18.04.2024 vo veci žiadosti spoločnosti JM-Cresco, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava v zast. ARMATRADE GRP s.r.o. Súľovská 38, 821 05 Bratislava o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena práva stavby stavebného objektu SO 202 Komunikácie na pozemkoch registra „C“ KN v k. ú. Nivy, parc. č. 10106/81 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m², parc. č. 10106/82 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m² a časť parc. č. 10106/6 v zmysle priloženej snímky z mapy Vám oznamujeme, že vo veci uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena práva stavby **nemáme pripomienky.**

S pozdravom

MIESTNY ÚRAD
BRATISLAVA RUŽINOV
Mierová ul. č. 21
827 05 Bratislava 212
-2-

Mgr. Pavol Balžanka
prednosta

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č. xxx

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:
(ďalej aj „**zmluva**“)

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

So sídlom: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1
Zastúpené: Ing. arch Matúš Vallo, primátor
osoba oprávnená na podpis zmluvy: Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca oddelenia majetkových vzťahov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu zmluvy
Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a. s.
Číslo účtu: IBAN SK587500000000025828453
BIC-SWIFT CEKOSKBX
IČO: 00603481
Variabilný symbol: xxx

(ďalej aj „**budúci povinný z vecného bremena**“)

a

JM - Cresco, s.r.o.

So sídlom: Poštová 3, 811 06 Bratislava
Zastúpené: , konateľ
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, vložka číslo: 99051/B
IČO: 50098721
DIČ:
Peňažný ústav:
Číslo účtu:

(ďalej aj „**budúci oprávnený z vecného bremena**“)

(ďalej budúci povinný z vecného bremena a budúci oprávnený z vecného bremena spolu aj „**zmluvné strany**“ alebo jednotlivo aj „**zmluvná strana**“)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Budúci povinný z vecného bremena je vlastníkom nehnuteľnosti, a to pozemkov registra „C“ KN, parc. č. 10106/81 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m², parc. č. 10106/82 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m², LV č. 1, a pozemku registra „E“ KN parc. č. 10119/100 – záhrady vo výmere 473 m², LV č. 4288 k. ú. Nivy, .
2. Budúci oprávnený z vecného bremena je investorom a stavebníkom stavby „*Bytový dom Záhradnícka*“. Súčasťou tejto stavby je stavebný objekt „*SO 202 Komunikácia na susednom pozemku*“ (ďalej aj len „**stavba**“ alebo „**budúca oprávnená nehnuteľnosť**“). K uvedenej stavbe „Bytový dom Záhradnícka“ bolo vydané Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 43404/2023-117114 zo dňa 28.04.2023.
3. 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 umiestnenia stavby *stavebného objektu SO 202 Komunikácia na susednom pozemku*.

Čl. II

Predmet zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy uzavrú 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 a doručení geometrického plánu na spresnenie rozsahu zriaďovaného vecného bremena a doručení kolaudačného rozhodnutia na stavbu bude uzatvorená Zmluva o zriadení vecného bremena s podstatnými náležitosťami uvedenými v tejto zmluve, najneskôr však do 31.12.2027.
2. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí konanom dňa xxx schválilo **uznesením č. xxx** zriadenie vecného bremena práva umiestniť, užívať, prevádzkovať, udržiavať, opravovať a upravovať budúcu oprávnenú nehnuteľnosť na častiach pozemkov uvedených v čl. I ods. 1 tejto zmluvy v rozsahu cca 126 m², v zmysle priloženej snímky z mapy, pôsobiaceho in rem v zmysle čl. 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v znení jeho dodatkov.
3. Budúci oprávnený z vecného bremena bol oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu vecného bremena na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, a to so stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 15.04.2024, stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa 26.03.2024, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 26.03.2024, stanoviskom oddelenia parkovania zo dňa 04.04.2024, stanoviskom oddelenia pešej a cyklistickej dopravy zo dňa 23.05.2024, stanoviskom sekcie správy a údržby ciest zo dňa 26.03.2024, stanoviskom sekcie informatiky, dát a inovácií, zo dňa 22.04.2024, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa 22.03.2024, stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 02.05.2024, a tieto berie na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať podmienky v nich stanovené.
4. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na pozemkoch registra „C“ KN, parc. č. 10106/81 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m², parc. č. 10106/82 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m², LV č. 1, a na časti pozemku registra „E“ KN parc. č. 10119/100 – záhrady vo výmere cca 120 m², LV č. 4288, k. ú. Nivy, vecné bremeno, spočívajúce v práve umiestniť, užívať, prevádzkovať, udržiavať, opravovať a upravovať stavbu stavebného objektu SO 202 Komunikácie na susednom pozemku, v zmysle priloženej snímky z mapy, v prospech každodobého vlastníka stavby t. j. pôsobí **in rem**.
5. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvorí **na dobu neurčitú**.
6. 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 umiestnenia budúcej oprávnenej nehnuteľnosti, a to v rozsahu cca 126 m², na pozemkoch uvedených v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, v súlade so Smernicou S14 na oceňovanie nájmov a vecných bremien hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, pričom vypracovanie geometrického plánu zabezpečí budúci oprávnený z vecného bremena. Výška predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená v súlade so Smernicou S14 na oceňovanie nájmov a vecných bremien hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená nasledovne: 60,00 eur/m², čo pri výmere cca 126 m² predstavuje sumu 7 560,00 eur, a to na základe Smernice S14 o oceňovaní nájmov a vecných bremien hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
7. Predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena podľa tejto zmluvy, stanovenú podľa predchádzajúceho bodu celkom **7 560,00 eur** (slovom sedemtisícpäťstošesťdesiat 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 xxx**. Suma predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena sa započítava do sumy konečnej odplaty za zriadenie vecného bremena stanovenej v zmysle čl. III ods. 6 tejto zmluvy.

8. V prípade, ak by rozdiel medzi uhradenou predbežnou odplatou podľa tejto zmluvy o a riadnou odplatou za zriadenie vecného bremena určenou podľa smernice S14, príp. znaleckého posudku bol
- rovný alebo nižší ako 20% z výšky predbežnej odplaty uvedenej v čl. III ods. 7 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel nebude budúcemu oprávnenému z vecného bremena vrátený a tvorí súčasť riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena,
 - vyšší ako 20% z výšky predbežnej odplaty uvedenej v čl. III ods. 7 tejto zmluvy – vzniknutý rozdiel bude budúcemu oprávnenému z vecného bremena vrátený.
9. 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.
10. Správne poplatky za vklad práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
11. Návrh na zápis vecného bremena zriadeného na predmetnej nehnuteľnosti podľa ustanovení tejto zmluvy do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena po splnení povinností zmluvných strán, najmä úhrady odplaty za zriadenie vecného bremena.
12. 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.
13. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje dodržiavať:
- zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov, jeho vykonávacie predpisy a prislúchajúce normy,
 - zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach,
 - zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - VZN hlavného mesta SR Bratislavy č.6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. mesta SR Bratislavy v znení VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 11/2021,,
 - zákon č.146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 - zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny,
 - pri realizácii a užívaní udržiavať pozemok a jeho bezprostredné okolie v čistote.
14. 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 povinností. Uhradením zmluvnej pokuty sa budúci oprávnený z vecného bremena nezbavuje 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 doručenú:
 - 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 III 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. 7.
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 uchovávali 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. Táto zmluva 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.
6. 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.
7. Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena sa vyhotovuje v 7 (siedmich) rovnopisoch s platnosťou originálu. Budúci oprávnený z vecného bremena obdrží po podpise zmluvy obidvomi zmluvnými stranami jej fotokópiu za účelom splnenia povinností vyplývajúcich im z tejto zmluvy, jeden rovnopis zmluvy odovzdá budúci povinný z vecného bremena budúcemu oprávnenému z vecného bremena až po uhradení predbežnej odplaty. Šesť 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:
JM - Cresco, s.r.o.

Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia
majetkových vzťahov

xxx
konateľ

