

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 19.06.2025

Návrh na zriadenie vecného bremena na pozemku v Bratislave, k. ú. Vrakuňa, Majerská ulica, parc. č. 4008, v prospech spoločnosti Stronci Invest SK s. r. o., so sídlom v Bratislave

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Ing. Janka Bargerová

riaditeľka sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Klaudia Lušpaiová

vedúca oddelenia majetkových vzťahov

Mgr. Lenka Podhradská

oddelenie majetkových vzťahov

Oľga Kosibová

oddelenie geodetických činností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť
4. Výpis z obchodného registra
5. Snímky 4x
6. LV
7. Záväzné stanovisko k investičnej činnosti
8. List zo dňa 25.03.2025
9. Návrh zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
10. Výpis z komisie MsZ

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

podľa článku 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky zriadenie vecného bremena na dobu neurčitú na časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 4008 – orná pôda vo výmere 13 607 m², LV č. 4855, k. ú. Vrakuňa, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Primaciálne nám. 1, Bratislava, IČO 00603481, spočívajúceho v práve zriaďiť, užívať, udržiavať a opravovať príjazdovú komunikáciu a právo prechodu peši a prejazdu, vjazdu a výjazdu motorovými aj nemotorovými vozidlami pôsobiace „in rem“ v prospech každodobého vlastníka „Logistické centrum 4 kvadrant“, v súčasnosti v prospech spoločnosti Stronci Invest SK s. r. o., so sídlom Hodžovo nám. 2A, Bratislava, IČO 52947513, v rozsahu cca 160 m², za predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena v sume 29,25 eur/m², t. z. celkove 4 680,00 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 pozemku v Bratislave, k. ú. Vrakuňa, parc. č. 4008, Majerská ulica

ŽIADATEĽ: Stronci Invest SK s .r. o.
Hodžovo nám. 2A
811 06 Bratislava
IČO 52 947 513

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

k. ú. Vrakuňa

parc. č.	druh pozemku	výmera v m²	LV č.	pozn.
4008	orná pôda	13 607	4855	časť cca 160 m ²

Poznámka:

Geometrický plán, ktorým sa stanoví presný rozsah vecného bremena, bude spracovaný až po realizácii stavby „Logistické centrum 4 kvadrant“. Tento geometrický plán bude podkladom k uzatvoreniu riadnej zmluvy o zriadení vecného bremena.

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom zriadenia vecného bremena je časť pozemku uvedeného v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Žiadateľ požiadal o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve v práve zriadiť, užívať, udržiavať a opravovať príjazdovú komunikáciu a právo prechodu peši a prejazdu, vjazdu a výjazdu motorovými aj nemotorovými vozidlami na ťarchu pozemku registra „C“ KN parc. č. 4008, LV č. 4855, k. ú. Vrakuňa.

Žiadateľ je investorom stavby „Logistické centrum 4 kvadrant“, ktorú plánuje realizovať v MČ Bratislava-Vrakuňa v blízkosti Majerskej ulice, a to na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 3162, 3125/15, LV č. 2299 a pozemkoch parc. č. 4003 a 4011/1, LV č. 4853. K stavbe bolo vydané záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 51082/2024- 407624/Lab zo dňa 18.07.2024, ktorým Hlavné mesto SR Bratislava s o stavbou „LOGISTICKÉ CENTRUM 4. KVADRANT“ súhlasilo.

Žiadateľ má zámer vybudovať novostavbu logistického centra vo 4. kvadrante Letiska M.R. Štefánika, v blízkosti Majerskej ulice. Navrhovaný halový objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 120,90 m x 230,90 m je riešený ako jednopodlažný skladový monoblok, v ktorom sú integrované trojpodlažné navrhnuté ako administratívne vstavby kombinované s hygienickým zázemím pre zamestnancov. Hala je rozdelená na 5 skladových nájomných priestorov. K stavbe je navrhnutý jeden vjazd šírky viac ako 16 m. Dopravné napojenie je navrhované prostredníctvom novej miestnej obslužnej komunikácie, ktorá má byť umiestnená sčasti na pozemku vo vlastníctve mesta.

Majetkovoprávnym šetrením bolo zistené, že pozemok registra „C“ KN parc. č. 4008 – orná pôda vo výmere 13 607 m², k. ú. Vrakuňa, má na LV č. 4855 zapísanú poznámku: Poznomená sa zákaz scudzenia a zaťaženia pozemkov určených projektom pozemkových úprav na spoločné zariadenia a opatrenia a to na parc. č. 4008, v zmysle § 11 ods. 20 zákona č. 330/1991 Zb., P-681/15.

Podľa vyjadrenia Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-PLO-2025/402055-002/TOM zo dňa 25.03.2025 z dokladov tvoriacich projekt JPÚ Vrakúňa, Horná tabula vyplýva, že predmetná parcela reg. „C“ KN č. 4008, k. ú. Vrakúňa, vznikla projektom JPÚ Vrakúňa, Horná tabula a tvorí súčasť plôch patriacich do spoločných zariadení a opatrení, pod označením „CI“. S poukázaním na ustanovenie § 11 ods. 20 zákona č. 330/1991 Zb., podľa ktorého sa uvedené obmedzenie nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, obmedzenie uvedené na LV č. 4855 nie je prekážkou na vybudovanie inžinierskych sietí cez pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4008, k. ú. Vrakúňa.

So žiadateľom bude uzatvorená budúca zmluva o zriadení vecného bremena a následne po realizácii stavby a po porealizačnom zameraní komunikácie 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 **29,25 eur/m²**, čo pri výmere cca 160 m² predstavuje sumu **4 680,00 eur**.

Informatívna výška nájomného

V zmysle Smernice S14, ktorou sa stanovuje výška odplaty za zriadenie vecného bremena a výška nájmu bola výška nájmu pozemkov stanovená na sumu:

- 3,25 eur/ m²/rok za obdobie do vydania územného rozhodnutia na stavbu predmete nájmu,
- 19,50 eur/m²/rok za obdobie do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu na predmete nájmu.

Navrhované riešenie

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

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 07. 02. 2025: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4008, k. ú. Vrakúňa, funkčné využitie územia:

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, kód D, rozvojové územie.

Referát technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 05. 02. 2025: Bez pripomienok.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 14. 02. 2025: Bez pripomienok.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 20.02.2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 11.03.2025: Súhlasí.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 10.02.2025: Sa nevyjadruje.

Sekcia digitalizácie, stanovisko zo dňa 04. 02. 2025: Nemá námietky.

Oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 05. 02. 2025: Súhlasí.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 01. 12. 2023: Súhlasí.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 20. 02. 2025. 04. 2024: Neeviduje pohľadávku voči žiadateľovi.

Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií, stanovisko zo dňa 12. 03. 2025: Odporúča.
Oddelenie súdnych sporov a vymáhania k 05.05.2025 neeviduje súdny spor voči žiadateľovi.
Stanovisko mestskej časti Bratislava-Vrakuňa vyžiadané listom zo dňa 21. 03. 2025.
K zriadeniu vecného bremena neboli zaslané žiadne výrazy.



MAG0P00YLKNL

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
22-08-2023	
Číslo záznamu: 4855/331	Číslo listu:
Prílohy / listy: pp	Vybavuje:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
Slovenská republika

k rukám: JUDr. Andrej Bednárík – riaditeľ Sekcie správy nehnuteľností

Žiadosť o zriadenie vecného bremena k častiam pozemkov vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, nachádzajúcich sa v k. ú. Vrakuňa, v súvislosti s plánovanou výstavbou infraštruktúry v rámci investičného zámeru „Logistické centrum 4. kvadrant“

Vážený pán riaditeľ,

v mene nášho klienta, spoločnosti Stronci Invest SK s.r.o., so sídlom Hodžovo námestie 2/A, 811 06 Bratislava, IČO: 52947513, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 153396/B, si dovoľujeme obrátiť sa na Vás so žiadosťou o uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena, alternatívne o uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo iného právneho titulu v prospech spoločnosti Stronci Invest SK s.r.o., týkajúceho sa častí pozemkov vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v katastrálnom území Vrakuňa, obec Bratislava – Vrakuňa, okres Bratislava II, zapísaných v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 4855 ako parcely registra

„C“, a to:

- (i) pozemok parcelné č. 4006, o výmere 62 465 m², druh pozemku: orná pôda,
- (ii) pozemok parcelné č. 4008, o výmere 13 607 m², druh pozemku: orná pôda

a na liste vlastníctva č. 270 ako parcely registra „C“, a to:

- (iii) pozemok parcelné č. 900/103 o výmere 10 473 m², druh pozemku: ostatná plocha

(ďalej spoločne ako „Pozemky“).

Čiastočné výpisy z listov vlastníctva č. 4855 a 270 sú prílohami tejto žiadosti.

Spoločnosť STRONCI v spolupráci s architektom projektu: spoločnosťou A3 projekt s.r.o. so sídlom Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava v súčasnosti pripravuje v Mestskej časti Bratislava II - Vrakuňa v blízkosti Majerskej ulice realizáciu investičného zámeru „Logistické centrum 4 kvadrant“ (ďalej ako „4 kvadrant“). Podrobnejšie informácie o charaktere projektu výstavby 4 kvadrantu obsahuje

projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie, ktorú prikladáme ako prílohu tejto žiadosti v počte 1 paré.

4 kvadrant má byť realizovaný na pozemkoch, parcelách registra „C“ pre katastrálne územie Bratislava – Vrakuňa, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 2299 s parcelnými číslami 3162 a 3125/15 vo vlastníctve spoločnosti Stronci Invest SK s.r.o., so sídlom: Hodžovo námestie 2A, Bratislava, PSČ 811 06, SK, IČO: 52947513 a na LV č. 4853 s parcelnými číslami 4003 a 4011/1 vo vlastníctve spoločnosti Stronci Services s.r.o., so sídlom Vajanského nábrežie 5, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 53016980. Projekt 4 kvadrant inžinierskymi sieťami stavebne zasahuje aj okolité pozemky vo vlastníctve HM BA špecifikované vyššie v tejto žiadosti. 4 kvadrant sa aktuálne nachádza v povoloľovacej fáze dokumentácie pre územné rozhodnutie s cieľom získať územné rozhodnutie v roku 2023.

Dopravné napojenie, ako aj napojenie 4 kvadrantu na inžinierske siete, je navrhované prostredníctvom novej miestnej obslužnej komunikácie a nových prípojk inžinierskych sietí, ktoré majú byť umiestnené sčasti aj na Pozemkoch vo výlučnom vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

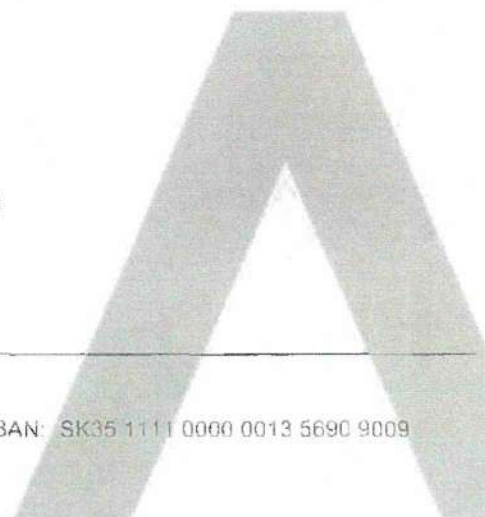
Súčasťou projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú prikladáme k tejto žiadosti je aj situácia majetkovoprávných vzťahov s grafickým vyznačením častí Pozemkov, na ktorých spoločnosť Stronci Invest SK s.r.o. plánuje výstavbu príjazdovej komunikácie, ako aj vedení inžinierskych sietí, a z ktorej vyplýva rozsah potrebného záberu Pozemkov pre účely výstavby týchto stavebných objektov.

Už v konaní o umiestnení stavby je spoločnosť Stronci Invest SK s.r.o. ako stavebník povinná v zmysle ust. § 38 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení (ďalej ako „Stavebný zákon“) preukázať, že: (i.) k pozemkom, na ktorých má byť stavba umiestnená má vlastnícke alebo iné právo (v zmysle ust. § 139 ods. 1 Stavebného zákona), ktoré ju oprávňuje umiestniť na Pozemkoch stavbu, alebo (ii.) vlastník s vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby súhlasí.

V nadväznosti na uvedené si dovoľujeme navrhnúť Vám začatie vzájomných rokovaní medzi Hlavným mestom SR Bratislavou, a spoločnosťou ATRIOS ako splnomocneného zástupcu spoločnosti Stronci Invest SK s.r.o., ktorých predmetom bude prejednanie podmienok zriadenia vecného bremena in rem, ktorému by zodpovedalo:

a) **právo na uloženie, užívanie, údržbu a obnovu vedení a prípojk inžinierskych sietí na časti Pozemkov, a v práve prístupu a príjazdu cez Pozemky na tento účel**

na čarchu pozemkov s parcelnými číslami registra „C“:
parcelné č. 4006, o výmere 62 465 m², druh pozemku: orná pôda,
parcelné č. 4008, o výmere 13607 m², druh pozemku: orná pôda
parcelné č. 900/103 o výmere 10 473 m², druh pozemku: ostatná plocha





a

b) **právo zriadiť, užívať, udržiavať a opravovať príjazdovú komunikáciu a právo prechodu peši a prejazdu, vjazdu a výjazdu motorovými aj nemotorovými vozidlami cez Pozemky.**

na ťarchu pozemku s parcelným č. 4008 , o výmere 13607 m², druh pozemku: orná pôda

Alternatívne navrhujeme prerokovať aj iné možnosti zabezpečenia právneho titulu na užívanie požadovaných častí Pozemkov v prospech spoločnosti Stronci Invest SK s.r.o. (napr. nájomná zmluva) resp. kombináciu viacerých právnych titulov – napr. nájom časti Pozemkov počas výstavby, zriadenie vecného bremena po ukončení výstavby (v rozsahu podľa geometrického plánu).

Túto žiadosť opierame o ustanovenia § 7 až § 9 Všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 15. decembra 2011, ktoré umožňujú uzatvorenie nájomnej zmluvy, ako aj zmluvy o zriadení vecného bremena k majetku Hlavného mesta SR Bratislavy.

Berúc do úvahy procesy potrebné na uzatvorenie predmetných zmlúv s Hlavným mestom SR Bratislava (napr. potreba odsúhlasenia zmluvy v mestskom zastupiteľstve), predkladáme Vám túto žiadosť v mene Stronci Invest SK s.r.o. s časovým predstihom ešte pred začatím územného konania tak, aby spoločnosť Stronci Invest SK s.r.o. ako stavebník vedela preukázať právo na umiestnenie predmetných stavebných objektov už v územnom konaní. Zámerom je podanie žiadosti o začatie územného konania v októbri 2023, keďže ku dnešnému dňu sú podané návrhy na vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie a disponujeme už aj viacerými súhlasnými stanoviskami dotknutých úradov.

V prípade, ak Vám v tejto súvislosti vzniknú akékoľvek otázky resp. pokiaľ je potrebné doložiť k žiadosti ďalšie prílohy, resp. za účelom ďalšej komunikácie v predmetnej veci nás prosím neváhajte kontaktovať, kontaktná osoba: Mgr. Michaela Kančevová, Atrios real estate, s.r.o. Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava, email: michaela.kancevova@atrios.sk, tel.: 0917 245 022.

Za promptné vybavenie našej žiadosti Vám vopred veľmi pekne ďakujeme.


Atrios real estate s.r.o.

Ing. Peter Kysela
konateľ

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETESlovensky  |  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: 153396/B

Obchodné meno:	Stronci Invest SK s. r. o.	(od: 28.08.2020)
Sídlo:	Hodžovo nám. 2A Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 06	(od: 26.09.2020)
IČO:	52 947 513	(od: 20.02.2020)
Deň zápisu:	20.02.2020	(od: 20.02.2020)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 20.02.2020)
Predmet podnikania (činnosti):	<p>Vedenie účtovníctva (od: 20.02.2020)</p> <p>Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) (od: 20.02.2020)</p> <p>Fotografické služby (od: 20.02.2020)</p> <p>Vydavateľská činnosť, polygrafická výroba a knižárske práce (od: 20.02.2020)</p> <p>Nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla (od: 20.02.2020)</p> <p>Skladovanie a pomocné činnosti v doprave (od: 20.02.2020)</p> <p>Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby (od: 20.02.2020)</p> <p>Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov (od: 20.02.2020)</p> <p>Administratívne služby (od: 20.02.2020)</p> <p>Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom (od: 20.02.2020)</p> <p>Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky (od: 20.02.2020)</p> <p>Prenájom huteľných vecí (od: 20.02.2020)</p> <p>Čistiace a upratovacie služby (od: 20.02.2020)</p> <p>Uskutočňovanie stavieb a ich zmien (od: 20.02.2020)</p> <p>Prípravné práce k realizácii stavby (od: 20.02.2020)</p> <p>Dokončovacie stavebné práce pri realizácii interírov a exteriérov (od: 20.02.2020)</p>	
Spoločníci:	<p>ARNHEM Investments, SE (od: 09.06.2022)</p> <p>Generála Píky 430/26</p> <p>Praha 6 - Dejvice 160 00</p> <p>Česká republika</p> <p>Iné identifikačné číslo: 02964368</p>	
Výška vkladu každého spoločníka:	<p>ARNHEM Investments, SE (od: 09.06.2022)</p> <p>Vklad: 5 000 EUR Splatnené: 5 000 EUR</p> <p>Záložné právo na obchodný podiel spoločníka</p> <p>Číslo záložnej zmluvy: 01</p> <p>Dátum uzavretia záložnej zmluvy: 31. 5. 2021</p> <p>Záložný veriteľ: TRINITY BANK a.s.</p> <p>Senovážné námestí 1375/19</p> <p>Praha - Nové Město 110 00</p> <p>Česká republika</p> <p>Iné identifikačné číslo: 25307835</p>	

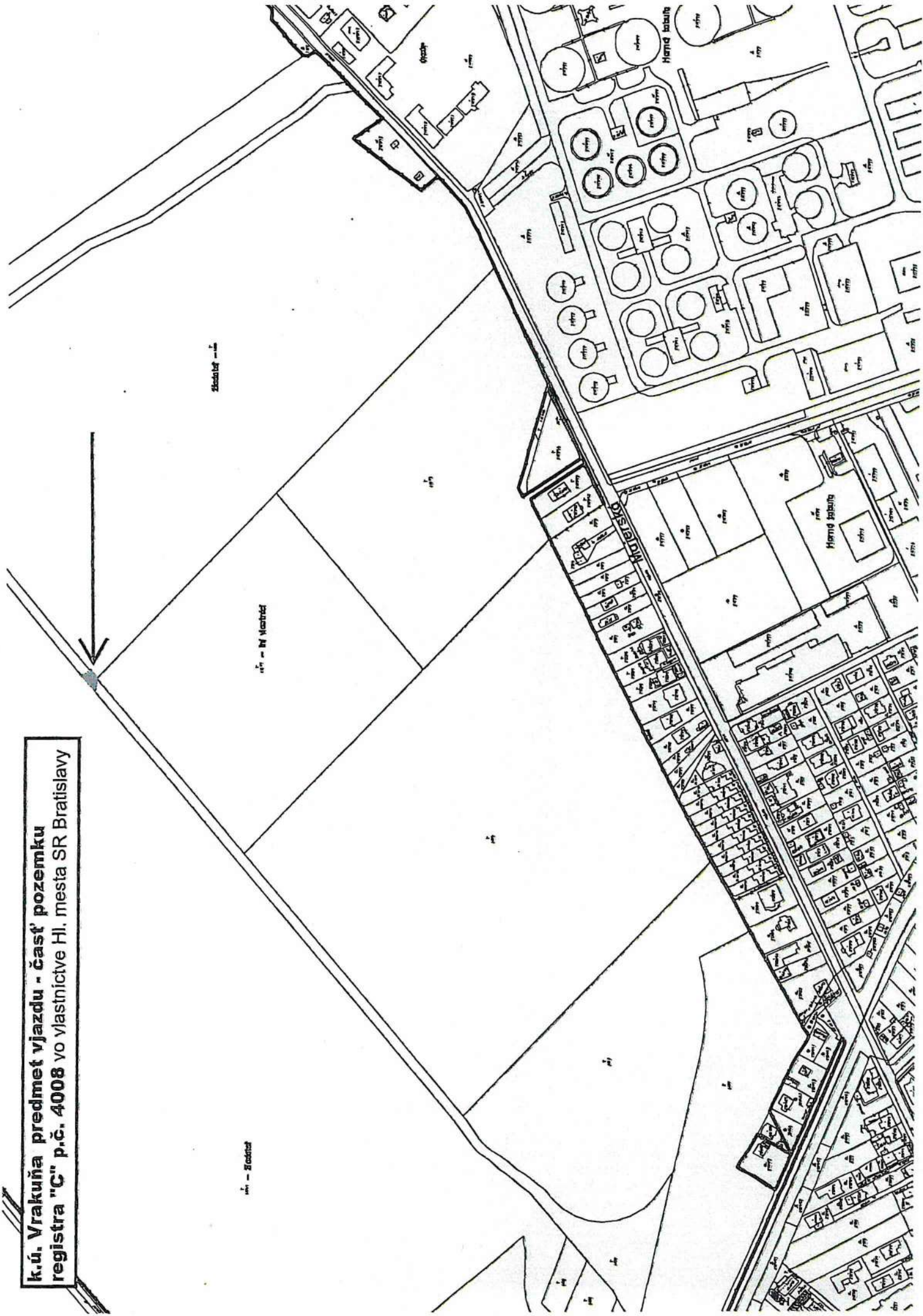
Štatutárny orgán:	konatelia	(od: 26.09.2020)
	<u>Mgr. Kamila Danišová</u> Skalecká 852 Mníšek pod Brdy 252 10 Česká republika Vznik funkcie: 15.11.2024 	(od: 23.11.2024)
	<u>Ján Kulháněk</u> Nerudova 1584 Vrchlabí 543 01 Česká republika Vznik funkcie: 01.09.2020 	(od: 26.09.2020)
Konanie menom spoločnosti:	Konatelia konajú v mene spoločnosti vždy dvaja spoločne.	(od: 23.11.2024)
Výška základného imania:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 20.02.2020)
Dátum aktualizácie údajov:	06.05.2025	
Dátum výpisu:	07.05.2025	

Aktuálne zmeny | Elektronické služby Obchodného registra

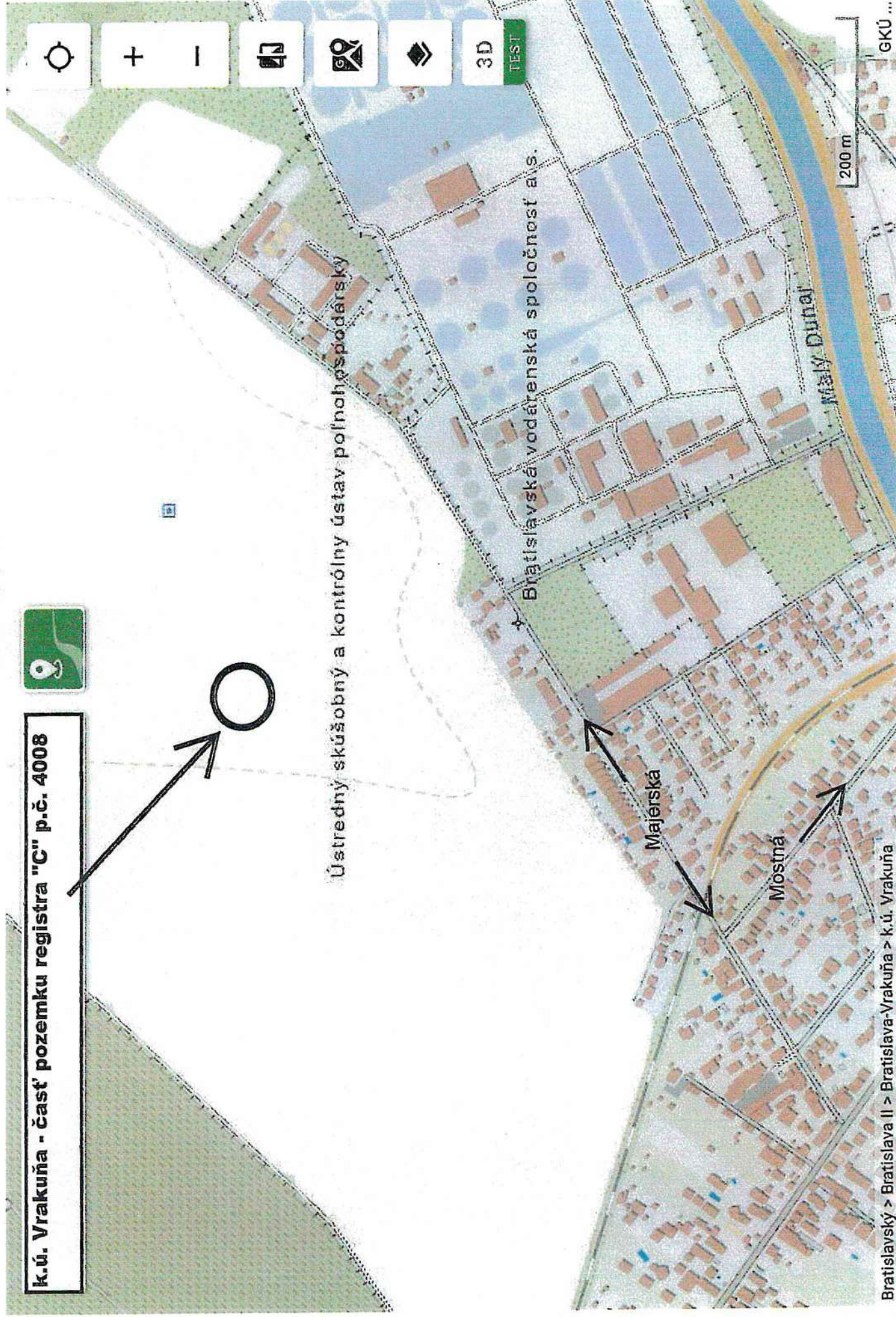
Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Kontakty na registrové súdy
Aktuality a oznamy

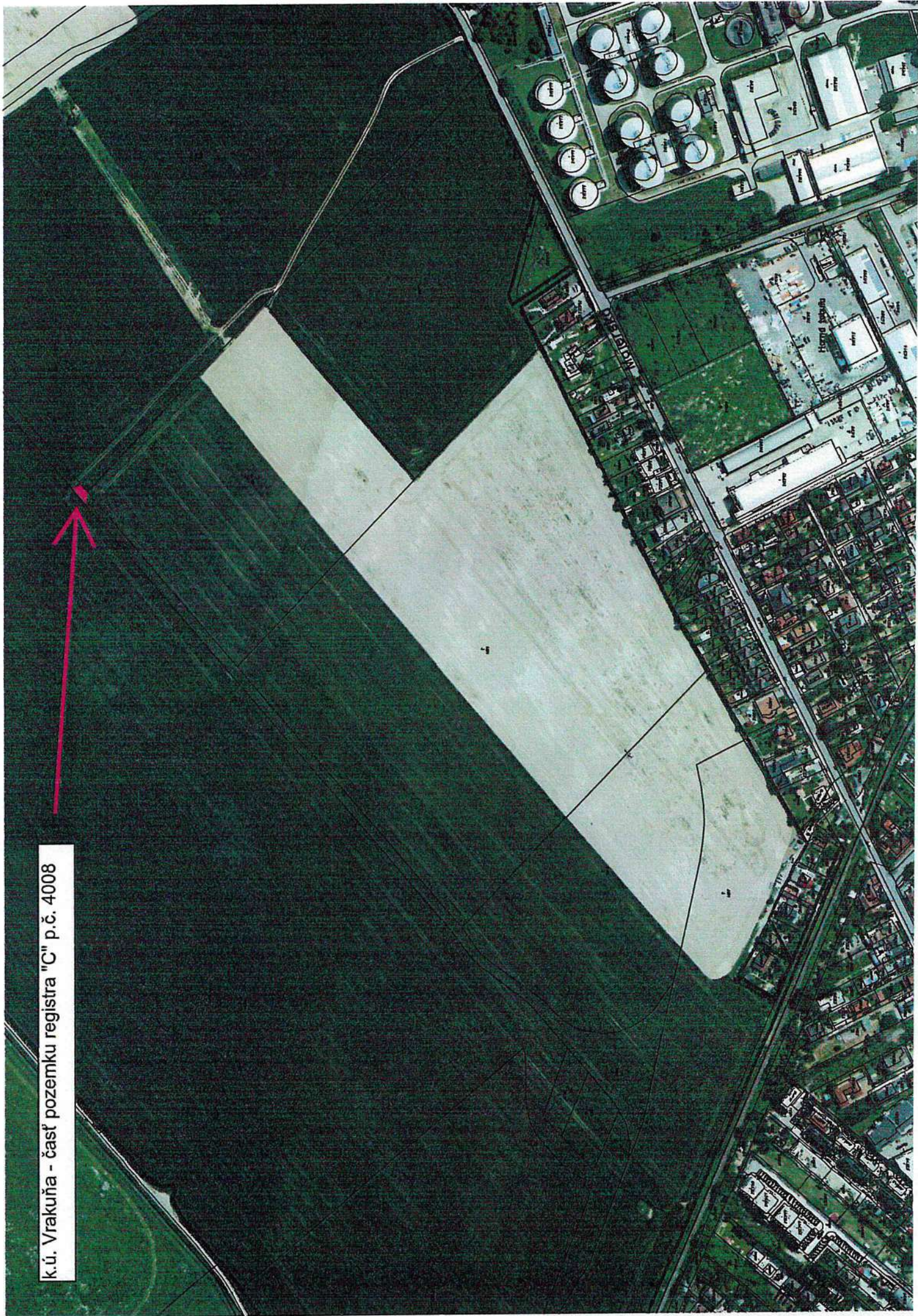
k.ú. Vračuňa predmet vjazdu - časť pozemku
registra "C" p.č. 4008 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy

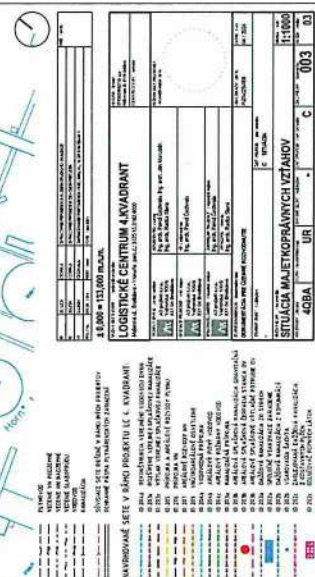


k.ú. Vrakuňa - časť pozemku registra "C" p.č. 4008



k.ú. Vrakuňa - časť pozemku registra "C" p.č. 4008





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

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II
Obec : 529 338 BA-m.č. VRAKUŇA
Katastrálne územie: 870 293 Vrakuňa

Údaje aktuálne k : 04.04.2025
Dátum vyhotovenia: 07.05.2025
Čas vyhotovenia : 08:38:44

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4855 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
4008	13607	Orná pôda	1		2	

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

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

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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 SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, 811 01, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Bratislave Zn. 1152/09/0709/11/KVA z 08.02.2012, Z-3324/2012

Poznámka

Poznamenáva sa zákaz scudzenia a zaťaženia pozemkov určených projektom pozemkových úprav na spoločné zariadenia a opatrenia a to na parc.č. 4008, v zmysle § 11 ods. 20 zákona č. 330/1991, Z.z., P-681/15

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ATRIOS real estate s.r.o.

Vajnorská 100/B
831 04 Bratislava

Váš list
zo dňa 10.05.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 51082/2024-
407624/Lab**

V Bratislave
18.07.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	Stronci Invest SK s.r.o., Hodžovo nám. 2A, 811 06 Bratislava, v zastúpení ATRIOS real estate s.r.o.
investičný zámer:	LOGISTICKÉ CENTRUM 4. KVADRANT
pozemky, parc. č., k. ú.:	2864/1, 3125/15, 3162, 4000, 4001/1, 4003, 4006, 4008. 900/1, 900/103; k.ú. Vrakúňa
miesto stavby:	Majerská ulica – Letisko M.R. Štefánika
žiadosť doručená dňa:	10.05.2024 – MČ Bratislava - Vrakúňa
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A3 projekt, s.r.o., Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Čechvala autorizovaný architekt 1390AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Hlavné mesto SR Bratislava dňa 20.04.2021 vydalo na investičný zámer „LOGISTICKÉ CENTRUM 4. KVADRANT – 1.ETAPA“ stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS POD 45696/21-128617, v ktorom navrhovaný zámer akceptovalo, zároveň si uplatnilo podmienky a pripomienky, ktorých riešenia mali byť zapracované v dokumentácii vyššieho stupňa.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu logistického centra vo 4. kvadrante Letiska M.R. Štefánika, v blízkosti Majerskej ulice.

Navrhovaný halový objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 120,90 m x 230,90 m je riešený ako jednopodlažný skladový monoblok, v ktorom sú integrované trojpodlažné vstavy,

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

navrhnuté ako administratívne vstavy kombinované s hygienickým zázemím pre zamestnancov. Hala je rozdelená na 5 skladových nájomných priestorov. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky +20,00 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 133,000 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku okolo logistickej haly v počte 208 parkovacích miest pre osobné automobily, 20 pre nákladné automobily. Navrhuje sa jeden vjazd šírky viac ako 16 m. Dopravný prístup je z príľahlej novobudovanej miestnej cesty kat. MO 8,5/40 f. t. C2 v lokalite s jednostranným spoločným chodníkom pre chodcov a cyklistov, ktorá sa pripája na navrhovanú 1. etapu preložky cesty II/572 v polovičnom profile. Táto stavba sa rieši v samostatnom konaní. Prístup pre peších a cyklistov sa navrhuje aj chodníkom z ulice Majerská, ktorý južne od zámeru križuje trasu preložky cesty II/572.

Súčasťou posudzovanej dokumentácie je aj dopravno-kapacitné posúdenie (DKP):

Postup spracovania je v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov. Posúdenie je spracované pomocou programov Visum a Vissim. Zaťaženie cestnej siete pre súčasný stav a smerovanie dopravy akceptujeme. V zmysle dopravno-kapacitného posúdenia nevyplývajú okrem vybudovania časti úseku preložky cesty II/572 k predmetnému zámeru a zmeny organizácie dopravy v križovatke Ivanská – Ivanská zo smeru letiska ďalšie opatrenia. Posúdené križovatky sú kapacitne vyhovujúce. Predložené DKP „Logistické centrum 4. Kvadrant, 1. etapa“ akceptujeme.

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

výmera záujmového územia:	95 601,00 m ²
zastavaná plocha:	28 266,00 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	31 952,00 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	31 952,00 m ²
zeleň:	
na teréne:	38 581,00 m ²
započítateľná zeleň:	38 581,00 m ²
spevnené plochy:	28 754,00 m ²
počet bytov:	0
počet podlaží PP/NP:	0/1 (hala) a 3 (vstavy)
počet parkovacích miest pre OA:	208
počet parkovacích miest pre NA:	20

Posúdenie navrhovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 2864/1, 3125/15, 3162, 4000, 4001/1, 4003, 4006, 4008. 900/1, 900/103, k.ú. Vrakuňa**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA VÝROBY, distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie**
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie**

Súbežne takmer s celým rozsahom dotknutej funkčnej plochy zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704, rozvojové územie**

Intenzita využitia územia:

Pozemky, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia *distribučné centrá sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302*, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca 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).

Ostatná časť riešeného územia je 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 regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód D**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,14

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, patria skladové areály, distribučné centrá a logistické parky medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - Z hľadiska funkčného využitia územia rezerva zariadení dopravy, číslo funkcie 704 konštatujeme, že navrhované logistické centrum je zahrnuté aj v štúdii s názvom „Airport Layout Plan - Letisko Bratislava Strategický podklad rozvoja letiska v rokoch 2022 – 2040“ (spracovateľ: SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o., Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, Česká republika; objednávatel: Letisko M. R. Štefánika - Airport Bratislava, a. s., Letisko M. R. Štefánika, 823 11 Bratislava; dátum spracovania: 12. 2022). Z predmetnej štúdie vyplýva, že posudzované logistické centrum ako súčasť budúceho väčšieho logistického areálu má potenciál synergického prepojenia s prevádzkou letiska.
 - Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
- *časť riešeného územia vo funkčnej ploche - číslo funkcie 502:*

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera časti záujm. územia:	70 866,00 m ²		

– zastavaná plocha:	28 266,00 m ²	IZP = 0,399	IZP _{max.} = 0,40
– podlažná plocha (NP):	31 952,00 m ²	IPP = 0,451	IPP _{max.} = 0,9
– započítateľná zeleň:	14 271,00 m ²	KZ = 0,201	KZ _{min.} = 0,14

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód D.
- *časť riešeného územia vo funkčnej ploche - číslo funkcie 302:*
- V tejto časti riešeného územia sa prevažne navrhujú plochy zelene, vo veľmi malej JZ časti tohto územia je plánovaný chodník pre peších a cyklistov, tento predstavuje spevnené plochy. Plocha zelene tu dosahuje hodnotu **24 735 m²**, následne koeficient zelene dosahuje hodnotu: **KZ = 0,995**.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahovaná hodnota KZ rešpektuje súčasný stav dotknutej funkčnej plochy (prevažne nezastavané územie).

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatňuje záväzné podmienky v nasledovnom rozsahu:

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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;
 - 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.

Mestská časť Bratislava - Vrakuňa vyjadrením číslo ÚP/3587/7496/2024/2/HAN zo dňa 16.05.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou „LOGISTICKÉ CENTRUM 4. KVADRANT“ a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

Z hľadiska dopravy:

- Dopravné napojenie pre potreby výstavby aj samotného užívania stavby je podmienené výstavbou 1. etapy preložky cesty II/572 v úseku od križovatky Pharos a novou miestnou obslužnou komunikáciou - Vetva A (dĺžka cca 1,1 km), ktorá bude napojená na 1. etapu preložky cesty II/572.

- Navrhovanou stavbou nebudú dopravne zaťažené komunikácie Vrakunská cesta, Hradská, Majerská, Amarelková a Ráztočná (ani počas výstavby).

Z hľadiska ochrany krajiny a prírody:

- Navrhovaná činnosť je umiestnená v katastrálnom území Vrakúňa, mimo zastavaného územia obce, na ktorom podľa § 12 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o OPaK“) platí prvý stupeň územnej ochrany. Dotknuté územie nezasahuje do žiadneho územia chráneného v zmysle zákona o OPaK. V prípade, že stavebné riešenia budú vyžadovať odstránenie náletových drevín a krov, je povinnosť požiadať o ich výrub na základe dendrologického posudku, ešte pred vydaním územného rozhodnutia.
- Vzhľadom na to, že riešený areál sa nachádza mimo zastavaného územia, výsadba izolačnej zelene bude podľa návrhu odborníka pozostávať najmä z domácich, geograficky pôvodných a tradičných druhov drevín - výsadbu je vhodné umiestniť po obvode areálu. Odporúčame tiež návrh drevín a rastlín z "Odborného posudku na výskyt sysľa pasienkového v lokalite Letisko M:R:Štefánika Bratislava – IV kvadrant 02/2023 (ďalej len "Odborný posudok").
- V súvislosti so snahou ochrany prírody a krajiny o vytvorenie priaznivej mikroklimy, zmiernenie negatívneho vplyvu areálu stavby na životné prostredie, zlepšenie jeho negatívneho vizuálneho pôsobenia v krajine a zvýšenie stupňa ekologickej stability a kvality dotknutého územia na všetkých parkovacích plochách na teréne realizovať výsadbu vzrastlých drevín s veľkou korunou v počte 1 ks dreviny na každé 4 povrchové parkovacie státi.
- V prípade výskytu chráneného živočícha sysľa pasienkového počas povoľovacieho procesu, alebo realizácie stavby, je nutné jeho prítomnosť riešiť v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, a v tejto súvislosti kooperovať so Štátnou ochranou prírody SR, nakoľko Európskou Komisiou v rámci grantovej schémy LIFE bol schválený medzinárodný projekt Ochrana sysľa pasienkového (*Spermophilus citellus*), (LIFE19 NAT/SK/001069 Conservation of the European Ground Squirrel (*Spermophilus citellus*) at the northwestern border of its range), ktorý je zameraný na ochranu ohrozeného druhu živočícha európskeho významu – sysľa pasienkového a zlepšenie nepriaznivého stavu jeho populácií v severozápadnom okraji areálu rozšírenia v Európe (na Slovensku, v Poľsku a Česku).

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- vo vyššom štádiu projektovej dokumentácie požadujeme napriamiť vedenie zdieľanej špeciálnej cestičky v križovaniach s odbočením z obslužnej komunikácie tak, aby cyklista križoval komunikáciu v kolmom smere s priamym obojstranným rozhľadom do križovanej komunikácie;
- križovanie pripojení do zámerov a chodníka požadujeme riešiť priebežnou konštrukciou chodníka so stavebnou úpravou pre zachovanie preferencie chodcov a cyklistov.

Zároveň upozorňujeme:

Nevyhnutnou súčasťou pripojenia stavby logistického centra 4. kvadrant na verejnú dopravnú infraštruktúru sú stavebné objekty IO 201d Miestna obslužná komunikácia – Vetva A a IO 201c Chodníky v logistickom centre (konkr. časť – chodník priamo prepájajúci vetvu A s Majerskou ul.), ktoré budú v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) odovzdané, spolu s pozemkami, do vlastníctva hlavného mesta.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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 vyplývalo z tejto skutočnosti.

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.

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

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:1000/

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa
potvrdené výkresy: overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:1000/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan
hlavný architekt



Magistrát hl. mesta SR Bratislava
Sekcia správy nehnuteľností
Primaciálne námestie I
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
30.01.2025

Náše číslo
OU-BA-PLO-2025/402055-002/TOM

Vybavuje/linka
Ing. Juraj Toman/46553

Bratislava
25.03.2025

Vec

Odpoveď na žiadosť

Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚBA PLO“), ako vecne príslušný správny orgán podľa ust. § 5 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon č. 330/1991 Zb.“) v znení zákona č. 180/2013 Z. z., Vám týmto zasiela nasledovné vyjadrenie k Vašej žiadosti evidovanej na tunajšom úrade dňa 05.02.2025, v ktorej požadujete, aby správny orgán vydal rozhodnutie, ktorým zruší obmedzenie vydané v zmysle ustanovenia § 11 ods. 20 zákona č. 330/1991 Zb. na parcelu reg. C-KN č. 4008, vedenú na LV č. 4855 k.ú. Vrakuňa.

OÚBA PLO Vašu žiadosť preskúmal z podkladov agendy projektu jednoduchých pozemkových úprav vykonávaných v katastrálnom území Vrakuňa, lokalita Horná tabuľa (ďalej len „JPÚ Vrakuňa, Horná tabuľa“). Z dokladov tvoriacich projekt JPÚ Vrakuňa, Horná tabuľa vyplýva, že predmetná parcela reg. C-KN č. 4008, k.ú. Vrakuňa, vznikla projektom JPÚ Vrakuňa, Horná tabuľa a tvorí súčasť plôch patriacich do spoločných zariadení a opatrení, pod označením „C1“.

Spoločné zariadenie „C1“ je prístupová cesta slúžiaca na sprístupnenie pozemkov v obvode projektu JPÚ Vrakuňa, Horná tabuľa. Spoločné zariadenie C1, prístupová cesta, bola naprojektovaná podľa urbanistickej štúdie a je navrhnutá tak, že sa v juhovýchodnej časti napája na existujúcu komunikáciu – Majerskú ulicu, prechádza stredom územia a v západnej časti lokality sa napája na navrhované verejné zariadenia.

Podľa § 11 ods. 20 zákona č. 330/1991 Zb. : „Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzit' ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom.“ Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav. Okresný úrad môže rozhodnutím obmedzenie zrušiť, ak je to potrebné pre rozvoj územia a v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou; podmienkou je zachovanie prístupu k pozemkom a zachovanie funkcií vodohospodárskych zariadení. Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel spoločného zariadenia a opatrenia; to platí aj pre územia, kde boli pozemkové úpravy vykonané.“

Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor pri zápise vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, zároveň v zmysle ust. § 11 ods. 20 zákona č. 330/1991 Zb. zapísal do obmedzujúcu poznámku podľa ustanovenia § 38 a ustanovenia § 39 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam a to **zákaz scudzenia a zaťaženia pozemkov určených projektom pozemkových úprav na spoločné zariadenia a opatrenia**. Obmedzujúca poznámka bola vyznačená na príslušné listy vlastníctva pri automatizovanom zápise údajov projektu PÚ do katastra nehnuteľností.

OÚBA PLO po dôkladnom prešetrení veci z dokladov nachádzajúcich sa v spisovom materiáli (všeobecných zásad funkčného usporiadanie územia, plánu spoločných zariadení a opatrení, RNS, rozdeľovacieho plánu vo forme GP pre projekt pozemkových úprav) dospel k záveru, že **skutočnosti, na základe ktorých bola obmedzujúca poznámka zapísaná, nepominuli**. OÚBA PLO teda v súčasnosti nevidí dôvod na zrušenie obmedzujúcej poznámky v katastri nehnuteľností. **Predmetný pozemok (parcela reg. C-KN č. 4008, k.ú. Vranka) bol projektom pozemkových úprav JPÚ Vranka, Horná tabuľa navrhnutý na zabezpečenie priestoru pod cestným telesom, ktoré bude sprístupňovať pozemky v obvode projektu pozemkových úprav.**

Podľa dikcie ust. § 11 ods. 20 zákona č. 330/1991 Zb.: „...Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel spoločného zariadenia a opatrenia; to platí aj pre územia, kde boli pozemkové úpravy vykonané.“, podľa názoru správneho orgánu z piatej vety citovaného ustanovenia vyplýva, že toto obmedzenie nie je prekážkou na vybudovanie inžinierskych sietí cez pozemok parcelu reg. C-KN 4008, k.ú. Vranka.

OÚBAPLO pre úplnosť zdôrazňujeme, že predmetná parcela C-KN č. 4008, k.ú. Vranka je určená projektom pozemkových úprav ako spoločné zariadenie – prístupová komunikácia, slúžiaca vlastníkom pozemkov v obvode pozemkových úprav, a preto predmetná poznámka neobmedzuje v práve prechodu a prejazdu cez nehnuteľnosť.

S pozdravom

OKRESNÝ ÚRAD
POZEMKOVÝ A
TOM
672 05 PL
Ing. Eva Galbavá
vedúca
pozemkového a lesného odboru
Okresného úradu Bratislava

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
č. 28 88 0... 25 00/00 99
(ďalej len „Zmluva“)
uzatvorená podľa § 151n a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor mesta

osoba oprávnená na podpis zmluvy : Mgr. Klaudia Lušpaiová, vedúca oddelenia majetkových vzťahov, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu zmluvy

Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a.s.

Číslo účtu: (IBAN) SK587500000000025828453

BIC-SWIFT: CEKOSKBX

Variabilný symbol: 8880...25

IČO: 00 603 481

(ďalej aj ako „*Budúci povinný z vecného bremena*“)

a

Stronci Invest SK s. r. o.

zastúpená Mgr. Kamila Danišová, konateľka

Ján Kulháněk, konateľ

sídlo Hodžovo nám. 2A, 811 06 Bratislava

IČO 52 947 513

DIČ

banka

č. účtu v tvare IBAN

BIC-SWIFT

Zápis v registri: Mestského súdu Bratislava III., oddiel Sro, vložka 153396/B

(ďalej aj ako „*Budúci oprávnený z vecného bremena*“)

Článok I.
Úvodné ustanovenia

- 1) Budúci povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom pozemku registra „C“ parc. č. 4008 – ostatná plocha vo výmere 13 607 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území Vrakuňa, obec Bratislava- mestská časť Bratislava - Vrakuňa, okres Bratislava II, LV č. 4855 (bude v ďalšom texte uvádzaný aj ako „*Budúci zaťažený pozemok*“).
- 2) Táto zmluva sa uzatvára v nadväznosti na žiadosť budúceho oprávneného z vecného bremena, ktorý ako stavebník stavby „Logistické centrum 4 kvadrant“, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 3162, 3125/15, 4003 a 4011/1, k. ú. Vrakuňa (bude v ďalšom texte uvádzaná aj ako „*Budúca oprávnená nehnuteľnosť*“) požiadal o uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez budúci zaťažený pozemok.

Článok II.

Predmet zmluvy

1) Predmetom tejto zmluvy je budúce zriadenie vecného bremena na budúcom zaťaženom pozemku:

- pozemok reg. „C“ parc. č. **4008** v rozsahu zaznačenom v snímke z katastrálnej mapy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, predbežne určenom na **160 m²**.

2) Presný rozsah vecného bremena na Budúcom zaťaženom pozemku bude určený v zmluve o zriadení vecného bremena na základe geometrického plánu vypracovaného po porealizačnom zameraní vjazdu k stavbe: „Logistické centrum 4 kvadrant“, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 3162, 3125/15, 4003 a 4011/1, k. ú. Vrakuňa, ktorý bude vyhotovený na náklady budúceho oprávneného z vecného bremena. Vyhotovený geometrický plán predloží budúci oprávnený 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 Smernice S14, ktorou sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno na sumu **4 680,00 eur**. Túto cenu sa budúci oprávnený 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 5875000000000025828453, BIC-SWIFT:CEKOSKBX, variabilný symbol 8880...25**. 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 budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje 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 budúceho oprávneného z vecného bremena 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) Budúci oprávnený 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 stavbu: „Logistické centrum 4 kvadrant“, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 3162, 3125/15, 4003 a 4011/1, k. ú. Vrakuňa.

- 2) Zmluvné strany sa zaväzujú, že zmluvu o zriadení vecného bremena uzatvoria do 30 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena spolu s úradne overeným geometrickým plánom v lehote podľa ods. 1 tohto článku.

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 budúcom zaťaženom pozemku vecné bremeno v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena na budúcom zaťaženom pozemku strpieť **právo zriaďiť, užívať, udržiavať a opravovať príjazdovú komunikáciu a právo prechodu peši a prejazdu, vjazdu a výjazdu motorovými aj nemotorovými vozidlami** budúcim oprávneným z vecného bremena.
- 2) Budúci povinný z vecného bremena ako vlastník budúceho zaťaženého pozemku bude povinný strpieť výkon práv zodpovedajúcich vecnému bremenu **in rem** budúcim oprávneným 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 Smernice S14 bude započítaná do sumy jednorazovej náhrady stanovenej podľa čl. V ods. 4 tejto zmluvy.
- 6) Budúci oprávnený z vecného bremena zaplatí sumu jednorazovej náhrady za zriadenie vecného bremena v súlade s čl. V ods. 5 tejto zmluvy budúcemu povinnému z vecného bremena v lehote 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o zriadení vecného bremena na vopred stanovený účet.
- 7) V prípade oneskorenej platby budúci oprávnený 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 budúceho oprávneného z vecného bremena úroky z omeškania, ako aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky presahujúcu sumu zmluvnej pokuty.

- 8) Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku vyhotoveného podľa čl. V ods. 4 bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
- 9) Správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
- 10) Návrh na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností podľa ustanovení tejto zmluvy podá budúci povinný z vecného bremena.
- 11) Budúci oprávnený z vecného bremena je oboznámený so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k zriadeniu vecného bremena, a to: so stanoviskom oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa, stanoviskom technickej infraštruktúry zo dňa, stanoviskom oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa, stanoviskom oddelenia pešej a cyklistickej dopravy zo dňa, stanoviskom oddelenia parkovania zo dňa, stanoviskom sekcie informatiky, dát a inovácií zo dňa, stanoviskom sekcie správy a údržby ciest zo dňa, stanoviskom oddelenia životného prostredia zo dňa a stanoviskom oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa

Článok VI. Odstúpenie od zmluvy

- 1) Budúci povinný z vecného bremena je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
 - a) v prípade neuhradenia predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena podľa čl. III. tejto zmluvy,
 - b) ak budúci oprávnený 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 8 – ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho 5 vyhotovení si ponechá budúci povinný z vecného bremena.

- 4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv 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 snímka z katastrálnej mapy so zaznačeným rozsahom vecného bremena.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Budúci povinný z vecného bremena:
Hlavné mesto SR Bratislava

Budúci oprávnený z vecného bremena:
Stronci Invest SK s. r. o.

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
Primátor
za Mgr. Klaudia Lušpaiová
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

.....
Mgr. Kamila Danišová
konateľka

.....
Ján Kulháněk
konateľ

VÝPIS

zo zasadnutia
09.06.2025

K bodu

Návrh na zriadenie vecného bremena na pozemku v Bratislave, k. ú. Vrakuňa, Majerská ulica, parc. č. 4008, v prospech spoločnosti Stronci Invest SK s. r. o., so sídlom v Bratislave

Návrh uznesenia komisie:

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť podľa článku 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky zriadenie vecného bremena na dobu neurčitú na časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 4008 – orná pôda vo výmere 13 607 m², LV č. 4855, k. ú. Vrakuňa, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Primaciálne nám. 1, Bratislava, IČO 00603481, spočívajúceho v práve zriaďiť, užívať, udržiavať a opravovať príjazdovú komunikáciu a právo prechodu peši a prejazdu, vjazdu a výjazdu motorovými aj nemotorovými vozidlami pôsobiace „in rem“ v prospech každodobého vlastníka „Logistické centrum 4 kvadrant“, v súčasnosti v prospech spoločnosti Stronci Invest SK s. r. o., so sídlom Hodžovo nám. 2A, Bratislava, IČO 52947513, v rozsahu cca 160 m², za predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena v sume 29,25 eur/m², t. z. celkove 4 680,00 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.

Stav hlasovania: Schválené

Hlasovanie:

Prítomní: 8

Za: 8, Proti: 0, Zdržal sa: 0, Nehlasoval: 0

Vyhotovil: Ing. Henrieta Mičúchová

