

Materiál na rokovanie orgánu:

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta

ktoré sa koná dňa: 08.06.2026

**Návrh na schválenie zámeru aplikovania odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia (INTRADE RE A, s.r.o.)**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Ján Mazúr, PhD., vedúci útvaru mestských stratégií a analýz

**Zodpovedný:**

Mgr. Ján Mazúr, PhD., vedúci útvaru mestských stratégií a analýz

**Spracovateľ:**

Michal Petrovič, MSc., Mgr. Marián Ruňanin,  
útvar mestských stratégií a analýz

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Zmluva o spolupráci s INTRADE RE A, s.r.o. vo vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku Mesta
4. Znalecký posudok (Príloha 3 Zmluvy o spolupráci)
5. Stanoviská dotknutých útvarov

## NÁVRH UZNESENIA

---

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta

### **odporúča**

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prijať uznesenie v znení:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

### **schvaľuje**

v zmysle ustanovenia §9 ods. 2 písm. e) Zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov zámer aplikovania odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia.

## **Dôvodová správa**

Predkladaný návrh Zmluvy o spolupráci medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava a spoločnosťou INTRADE RE A, s.r.o. predstavuje praktickú aplikáciu novej mestskej politiky v oblasti tzv. „Air Rights“. Tento inštitút vychádza z Metodiky pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia, ktorá bola schválená na Mestskom zastupiteľstve Hlavného mesta Slovenskej republiky vo 26.02.2026 uznesením č. 1103/2026.

Cieľom zmluvy je umožniť efektívne využitie kapacitného potenciálu mestského pozemku, ktorý by inak ostal z hľadiska samostatného ekonomického zhodnotenia mestom nevyužitý. Zmluva umožňuje developerovi započítať výmery mestských pozemkov parc. č. 22196/3 o výmere 2 902 m<sup>2</sup> a parc. č. 22199/1 o výmere 1 198 m<sup>2</sup>, v k. ú. Nivy, ktoré sa nachádzajú v totožnej funkčnej ploche 101 ako pozemky developera (953 m<sup>2</sup> z 4100 m<sup>2</sup>), do výpočtu IPP a IZP projektu developera INTRADE RE A, s.r.o., čím sa využíva kapacitný potenciál mestského majetku, ktorý by inak zostal ekonomicky nevyužitý. Je dôležité zdôrazniť, že touto transakciou nedochádza k predaju mestského pozemku. Mesto si zachováva plné vlastnícke právo k nehnuteľnosti a pozemok zostáva aj naďalej v jeho faktickej správe. Developerovi nevzniká právo na pozemku mesta stavať, umiestňovať inžinierske siete, ani právo vstupu či užívania pozemku; získava výlučne matematickú kapacitu (indexy) prislúchajúcu tomuto pozemku, ktorú uplatní pri výstavbe na vlastných parcelách. Celý proces je nastavený transparentne a hospodárne. Výška odplaty za poskytnutie tejto kapacity bola stanovená na základe znaleckého posudku, vo výške 380 866,45 EUR, ktorú je developer povinný uhradiť mestu jednorazovo do 30 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Výška odplaty za využitie mestských pozemkov je v súlade s platnou metodikou stanovená ako vyššia z dvoch hodnôt, a to hodnoty určenej znaleckým posudkom alebo hodnoty vypočítanej podľa metodiky Mesta.

Výpočet odplaty podľa metodiky je nastavený nasledovne:

$$P = S \times IPP \times K_F \times K_P$$

Kde:

$$P = \text{Výška odplaty}$$

$$S = \text{Výmera mestského pozemku} = 953 \text{ m}^2$$

$$IPP = \text{Index podlažných plôch funkčnej plochy, na ktorej sa daný mestský pozemok nachádza} = 2,1$$

$$K_F = \text{Finančný koeficient} = 147,1 \text{ €/m}^2 \text{ (pre rok 2026)}$$

$$K_P = \text{Polohový koeficient} = 1$$

$$P = 953 \times 2,1 \times 147,1 \times 1 = 294\,391,23 \text{ €}$$

V rámci projektu bola ako rozhodujúca použitá hodnota stanovená znaleckým posudkom, keďže táto suma bola vyššia ako hodnota určená výpočtom podľa Metodiky. V máji 2026 boli predmetné pozemky ocenené znalcom na sumu 380 866,45 EUR.

Takýto postup je v súlade s princípmi rozvoja mesta a stratégiou Bratislava 2030, keďže zabezpečuje finančný príjem do mestského rozpočtu z majetku, ktorý by inak negeneroval zisk, a zároveň podporuje zvyšovanie efektivity mesta v lokalitách na to určených bez straty verejného vlastníctva pôdy.

Dátum [•]/[•]/[•]

## **Zmluva č. MAG[•]**

*vo vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku Mesta*

medzi

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

a

**INTRADE RE A, s.r.o.**

**Táto ZMLUVA** (ďalej len „**Zmluva**“) je v súlade s § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka uzatvorená medzi:

**(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava  
IČO: 00 603 481  
DIČ: 2020372596  
IČ DPH: SK2020372596  
IBAN:  
V zastúpení: [●]

(ďalej len „**Mesto**“)

**INTRADE RE A, s.r.o.**

Sídlo: Mlynské nivy 73 821 05 Bratislava - mestská časť Ružinov  
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 153122/B  
IČO: 53814665  
DIČ: 2121506079  
IČ DPH: SK2121506079  
IBAN: XXXXXXXXXX  
Zápis v RPVS: dátum zápisu 23.07.2025, vložka Č.: 48785  
V zastúpení: Dr. Oz Fürth, konateľ

(ďalej len „**Developer**“)

(Mesto a Developer ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“)

**Vzhľadom na to, že:**

- (A)** Developer je vlastníkom pozemkov parciel registra “C”, parc. č. 15317/5, 15317/6, 15317/27, 15317/28, 15317/29, 15317/30, 15317/31, 15317/32, 15317/33, 15317/40, 15317/41, o výmere 16 285m<sup>2</sup>, v k. ú. Nivy, zapísaných na LV č. 1483 (ďalej len „**Pozemok Developera**“), ktorý sa nachádza vo funkčnej ploche H 101 podľa platného územného plánu Mesta.
- (B)** Developer má záujem realizovať na Pozemku Developera projekt s marketingovým označením Jarabinková (ďalej len „**Projekt**“).
- (C)** Mesto je vlastníkom pozemkov parciel registra “C”, parc. č. 22196/3 o výmere 2 902 m<sup>2</sup> a parc. č. 22199/1 o výmere 1 198 m<sup>2</sup>, v k. ú. Nivy, zapísanom na LV č. 797 (ďalej len „**Pozemok Mesta**“), vo funkčnej ploche H 101 podľa platného územného plánu Mesta, ktorý sa nachádza v rovnakej lokalite ako Pozemok Developera.
- (D)** Developer má záujem v rámci realizácie Projektu využiť právo zahrnúť Pozemok Mesta do výpočtu regulatívov - indexu podlažných plôch (IPP) a indexu zastavaných plôch (IZP) (ďalej len „**Regulatív**“), a to tak, že sa použije časť výmery Pozemku Mesta, t.j. spolu výmera 953 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Výmera**“), za účelom výpočtu Regulatívov.
- (E)** Takéto využitie Pozemku Mesta je prospešné z hľadiska verejného záujmu, nakoľko vďaka nemu dochádza k efektívnemu využívaniu mestského priestoru a súčasných kapacít platného územného plánu Mesta, čo je v súlade s princípmi rozvoja Mesta ako aj so stratégiou Programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja Mesta Bratislava 2030. Takéto využitie Pozemku Mesta je hospodárne, nakoľko vzhľadom na charakter Pozemku Mesta sú možnosti jeho samostatného ekonomického využitia Mestom výrazne obmedzené.
- (F)** Zmluvné strany berú na vedomie, že Zmluva sa uzatvára na základe pripravovaného návrhu novej metodiky Mesta, konkrétne Metodiky pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím

mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia (ďalej len „**Metodika**“). Návrh tejto Zmluvy bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. [•] zo dňa [•].

- (G) Mesto touto Zmluvou získava Odplatu (ktorej hodnota je definovaná v Zmluve), ktorej výška bola určená v súlade s Metodikou, pričom vzhľadom na skutočnosť, že pre Pozemok Mesta, resp. jeho časť zodpovedajúcu Výmere, bol vypracovaný znalecký posudok určujúci vyššiu hodnotu, vychádza výška Odplaty zo všeobecnej hodnoty určenej týmto znaleckým posudkom. Mesto si zároveň zachováva vlastnícke právo k Pozemku Mesta.

**Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:**

## **1. Predmet Zmluvy**

- 1.1. Mesto týmto udeľuje Developerovi právo zahrnúť Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov na účely realizácie Projektu.
- 1.2. Developer je povinný zaplatiť Mestu finančnú odplatu v celkovej výške 380 866,45 EUR (slovom: tristoosemdesiat tisíc osemstošesťdesiatšesť eur a štyridsaťpäť centov) (ďalej len „**Odplata**“), a to v jednej splátke, do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy na bankový účet Mesta uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvné strany výslovne berú na vedomie, že výška Odplaty zodpovedá všeobecnej hodnote určenej znaleckým posudkom č. 23/2026 vypracovaným znalcom Ing. Igorom Nikom, keďže táto hodnota je vyššia ako hodnota určená výpočtom podľa Metodiky.
- 1.3. V prípade omeškania s úhradou Odplaty podľa odseku 1.2 je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, a to až do dňa úplného zaplatenia.
- 1.4. Touto Zmluvou nevzniká Developerovi žiadne právo:
  - 1.4.1. na užívanie Pozemku Mesta,
  - 1.4.2. na vstup na Pozemok Mesta,
  - 1.4.3. ani právo na umiestnenie akejkoľvek stavby, objektu, spevnenej plochy, komunikácie, chodníka, cyklochodníka, inžinierskych sietí, sadových úprav alebo akejkoľvek inej stavebnej úpravy na Pozemku Mesta.

V prípade, ak bude realizácia Projektu alebo jeho súvisiacich častí vyžadovať umiestnenie akýchkoľvek stavebných objektov (vrátane dopravnej infraštruktúry alebo sietí) na Pozemku Mesta alebo iný zásah do Pozemku Mesta, Developer je povinný majetkovoprávne usporiadať vzťah k Pozemku Mesta formou osobitnej písomnej zmluvy s Mestom (napr. nájomná zmluva, zmluva o zriadení vecného bremena). Uzavretie tejto Zmluvy nezakladá Developerovi právny nárok na uzavretie takejto osobitnej zmluvy.

- 1.5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak je pre Pozemok Mesta, jeho časť alebo inú výmeru relevantnú pre určenie Odplaty vypracovaný znalecký posudok určujúci všeobecnú hodnotu podľa osobitných predpisov a táto hodnota je vyššia ako hodnota určená výpočtom podľa Metodiky, pre účely určenia Odplaty podľa tejto Zmluvy má prednosť hodnota určená znaleckým posudkom. Ak je hodnota určená znaleckým posudkom nižšia ako hodnota určená výpočtom podľa Metodiky, použije sa hodnota určená výpočtom podľa Metodiky.

## **2. Iné práva a povinnosti**

- 2.1. Developer vyhlasuje, že pri plánovaní a výstavbe Projektu bude postupovať v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi.

- 2.2. Uzavretím tejto Zmluvy sa Mesto nevzdáva svojho práva uplatňovať vo všetkých príslušných verejnoprávných konaniach súvisiacich s realizáciou Projektu práva účastníka konania.
- 2.3. Ak by stavebný úrad v stavebnom konaní alebo iných konaniach týkajúcich sa Projektu preskúmaval existenciu práva stavebníka aj k Pozemku Mesta (hoci samotná výstavba Projektu sa nemá realizovať na Pozemku Mesta, čo Developer vyslovene akceptuje a zaväzuje sa dodržať) a túto Zmluvu by nepovažoval za dostatočnú na vydanie stavebného zámeru príp. iného rozhodnutia týkajúceho sa Projektu, Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o jej úprave tak, aby spĺňala požiadavky stavebného úradu, pričom musí zároveň odrážať skutočnosť, že na Pozemku Mesta sa výstavba Projektu nerealizuje.
- 2.4. Developer si je vedomý, že Mesto má právo a záujem na využívaní Pozemku Mesta na iné účely, ktoré nie sú znemožnené poskytnutím práva podľa tejto Zmluvy, a zaväzuje sa to v plnom rozsahu rešpektovať vrátane toho, že Pozemok Mesta zostáva aj po uzavretí tejto Zmluvy vo faktickej správe Mesta. Pre vylúčenie pochybností, žiadne ustanovenie tejto Zmluvy takémuto využívaniu Pozemku zo strany Mesta nebráni.

### **3. Žiadne nároky Developera voči Mestu**

- 3.1. Developer si je vedomý a v plnom rozsahu akceptuje, že táto Zmluva sa uzatvára v rámci pilotného testovania novej Metodiky, pričom otázka možnosti udelenia práva zahnúť Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov na účely realizácie Projektu, môže byť predmetom výkladu alebo sporu.
- 3.2. Developer si je vedomý a v plnom rozsahu akceptuje, že uzatvorenie tejto Zmluvy mu nezaručuje vydanie *súhlasného* záväzného stanoviska orgánu územného plánovania, v rámci ktorého dôjde k zahnutiu Pozemku Mesta, resp. Výmery, do výpočtu Regulatívov v rámci Projektu (ďalej len „**Záväzné stanovisko**“), rozhodnutia o stavebnom zámere ani akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci súvisiaceho s Projektom.
- 3.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by niektoré ustanovenie Zmluvy, iné ako odsek 2.3. a odsek 4.4(c), bolo posúdené ako povinnosť Mesta, tak platí, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta za škodu alebo na iné nároky v dôsledku porušenia takejto povinnosti Mesta. Zmluvné strany výslovne potvrdzujú, že toto vylúčenie zodpovednosti zahŕňa vylúčenie nároku na náhradu akejkoľvek škody (skutočnej škody aj ušlého zisku) a iných plnení, vrátane, nie však výlučne: (i) márne vynaložených nákladov na prípravu a realizáciu Projektu (napríklad náklady na spracovanie projektovej dokumentácie, inžiniersku činnosť, právne služby), (ii) nákladov financovania a (iii) ušlého zisku z dôvodu nerealizácie Projektu. Rovnako je vylúčená zodpovednosť Mesta z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných alebo súvisiacich s touto Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta. Týmto ustanovením nie je dotknutý nárok Developera na vrátenie Odplaty alebo jej časti a s tým súvisiaca povinnosť Mesta podľa odseku 4.4(c).

### **4. Ukončenie Zmluvy**

- 4.1. Táto Zmluva automaticky zaniká, ak do dvoch rokov odo dňa jej účinnosti nebude vydané súhlasné Záväzné stanovisko. Táto Zmluva tiež automaticky zaniká, ak stavebný úrad v stavebnom konaní alebo iných konaniach týkajúcich sa Projektu neakceptuje túto Zmluvu ako preukázanie existencie práva stavebníka k Pozemku Mesta, a napriek vydanému Záväznému stanovisku a postupu podľa odseku 2.3 z tohto dôvodu do piatich rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy nebude vydané rozhodnutie o stavebnom zámere pre Projekt alebo vydané stavebné povolenie bude neskôr zrušené.



- 4.2. Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak (i) Developer poruší povinnosť uhradiť Mestu Odplatu podľa odseku 1.2., alebo ak (ii) Developer pri realizácii Projektu postupuje v rozpore so Záväzným stanoviskom, právnymi predpismi alebo právami Mesta vyplývajúcimi z tejto Zmluvy, alebo ak (iii) Developer z akéhokoľvek dôvodu upustí od ďalšej realizácie Projektu.
- 4.3. Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak (i) z akéhokoľvek dôvodu upustí od realizácie Projektu alebo ak (ii) v rámci realizácie Projektu upustí od zahrnutia Pozemku Mesta, resp. Výmery, do výpočtu Regulatívov, a to najneskôr do času začatia výstavby.
- 4.4. Pre prípad ukončenia tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli nasledovne:
- (a) Ak došlo k ukončeniu Zmluvy odstúpením ktorejkoľvek Zmluvnej strany, Mesto má zachovaný paušálny nárok na 10 % Odplaty.
  - (b) Ak už bolo v čase ukončenia Zmluvy vydané súhlasné Záväzné stanovisko, Developer je povinný zabezpečiť jeho nahradenie alebo zmenu, a to tak, aby už nezahŕňalo Pozemok Mesta, resp. stanovenú Výmeru, do výpočtu Regulatívov. Rovnako, Mesto môže uskutočniť príslušné kroky smerujúce k vyňatiu Pozemku Mesta, resp. Výmery, zo Záväzného stanoviska.
  - (c) Ak v čase ukončenia Zmluvy bola Odplata už zaplatená Mestu, Mesto je povinné Odplatu, resp. zvyšnú časť Odplaty po odpočítaní nároku Mesta podľa písm. (a) vyššie, vrátiť Developerovi, a to (i) najneskôr do 60 dní odo dňa ukončenia Zmluvy, ak v čase ukončenia Zmluvy nebolo vydané súhlasné Záväzné stanovisko alebo (ii) ak v čase ukončenia Zmluvy už bolo vydané súhlasné Záväzné stanovisko (b) do 60 dní odo dňa vydania zmeny Záväzného stanoviska alebo vydania nového záväzného stanoviska k Projektu v zmysle písm. (b) vyššie. Ak Developer nepodá návrh na zmenu Záväzného stanoviska alebo vydanie nového záväzného stanoviska ani do 60 dní odo dňa ukončenia Zmluvy, zaniká nárok Developera na vrátenie tejto zvyšnej časti Odplaty.
- 4.5. Odstúpenie od tejto Zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť podpísané Zmluvnou stranou, ktorá odstúpenie uplatňuje. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od Zmluvy nie je možné vykonať elektronickou formou. Odstúpenie nadobúda účinnosť dňom doručenia druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie sa doručuje druhej Zmluvnej strane doporučenou poštovou zásielkou na adresu sídla alebo miesta podnikania uvedenú v záhlaví Zmluvy. Odstúpenie sa považuje za doručené dňom prevzatia adresátom, alebo dňom márneho uplynutia odbernej lehoty pri neprevzatí poštovej zásielky, ak bolo odoslané na správnu adresu a odosielateľ má preukázateľný záznam o odoslaní. Ak ktorákoľvek zo Zmluvných strán zmení svoju doručovaciu adresu a neoznámila túto zmenu druhej strane v písomnej forme, považuje sa doručovanie na pôvodnú adresu za riadne a účinné.
- 4.6. Ukončenie Zmluvy je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna Zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

## **5. Komunikácia**

- 5.1. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia, ktoré sa vyžadujú alebo sú v tejto Zmluve inak predpokladané, musia byť v písomnej forme, v slovenskom jazyku. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy sídla Zmluvných strán a/alebo adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

- 5.2. Pre vylúčenie pochybností, akákoľvek komunikácia medzi Zmluvnými stranami vyslovene predpokladaná v tejto Zmluve nebude považovaná za doručenie, ak bola zaslaná iba elektronickou poštou (e-mailom).

## **6. Záverečné ustanovenia**

- 6.1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení na webovej stránke Mesta alebo inak v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 6.2. Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Zmluvné strany sa dohodli, že budú v dobrej viere rokovať o prípadných zmenách tejto Zmluvy v prípade, ak sa Developer rozhodne po uzavretí Zmluvy realizovať Projekt alebo jeho časť prostredníctvom spoločnosti patriacej do skupiny Developera, pričom podmienky prevodu niektorých práv a povinností z Developera na takúto spoločnosť budú pre Mesto akceptovateľné. Takéto rokovania, ani samotná skutočnosť, že ide o spoločnosť patriacu do skupiny Developera, nezakladajú Mestu povinnosť udeliť súhlas s postúpením práv a povinností, uzavrieť dodatok k tejto Zmluve alebo inak akceptovať navrhovanú zmenu, ani nezakladajú Developerovi akýkoľvek automatický alebo právny nárok na udelenie takéhoto súhlasu.
- 6.3. Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré zo svojich práv alebo oprávnení vyplývajúcich z tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to považovať za vzdanie sa takého práva podľa tejto Zmluvy, či už v súčasnosti alebo v budúcnosti, ani to nebude mať vplyv na právo danej Zmluvnej strany takéto právo kedykoľvek neskôr uplatniť.
- 6.4. Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné, a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.
- 6.5. Meniť a dopĺňať túto Zmluvu je možné len formou písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov, ktoré musia byť podpísané oboma Zmluvnými stranami a vyhotovených v počte vyhotovení tejto Zmluvy.
- 6.6. Práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy Slovenskej republiky.
- 6.7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých po dva (2) obdrží každá Zmluvná strana.
- 6.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej nasledovné prílohy:
- |              |  |
|--------------|--|
| Príloha č. 1 | Katastrálny situačný plán Projektu znázorňujúci využitie Pozemku Mesta |
| Príloha č. 2 | Metodika   |
| Príloha č. 3 | Znalecký posudok č. 23/2026  |
- 6.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle

obsiahnuté v tejto Zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

V Bratislave dňa [●]

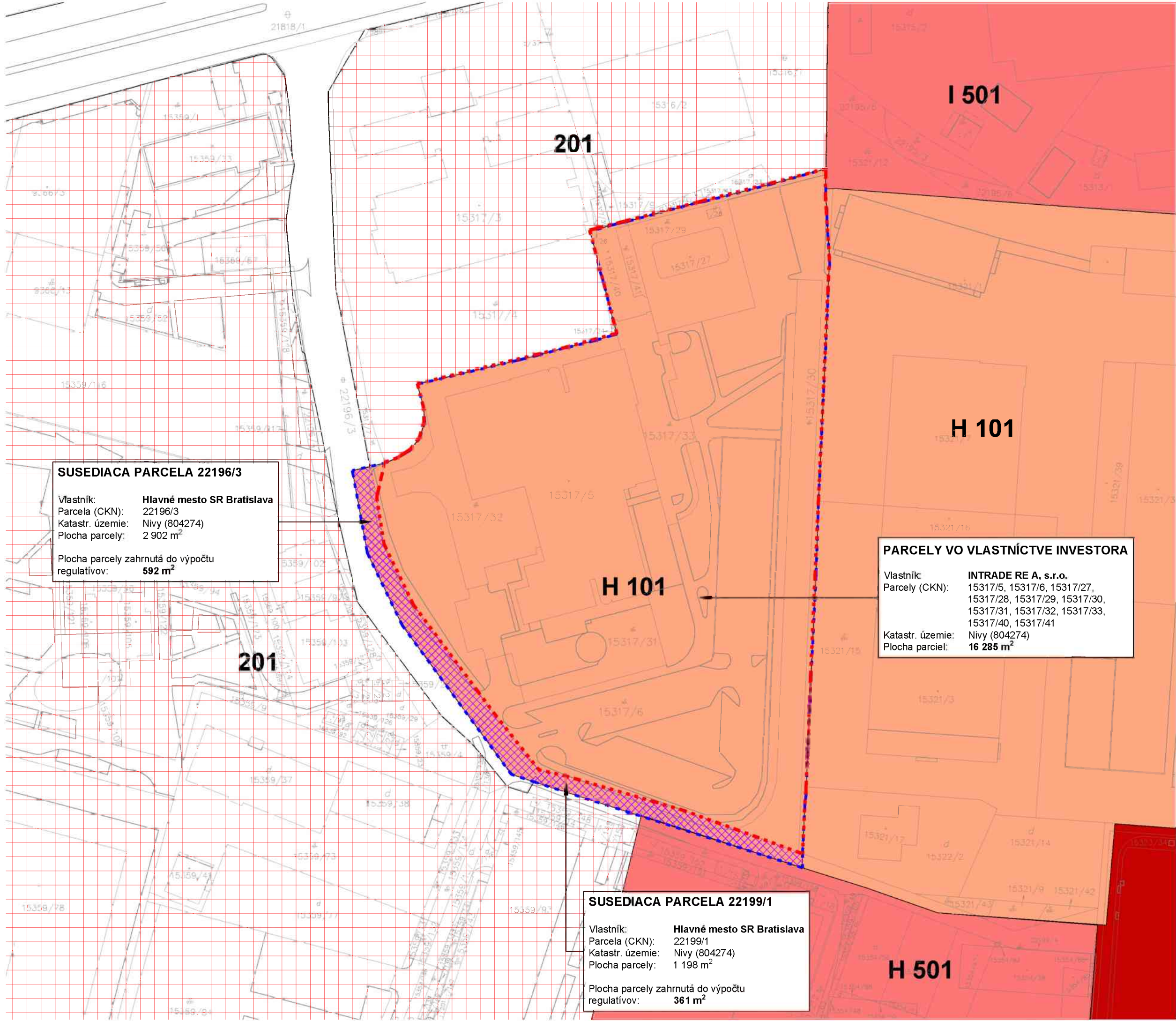
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava      INTRADE RE A, s.r.o.

---

Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

---

Dr. Oz Fürth, konateľ



**SUSEDIACA PARCELA 22196/3**

Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava  
Parcela (CKN): 22196/3  
Katastr. územie: Nivy (804274)  
Plocha parcely: 2 902 m<sup>2</sup>

Plocha parcely zahrnutá do výpočtu regulatívo: 592 m<sup>2</sup>

**PARCELY VO VLASTNÍCTVE INVESTORA**

Vlastník: INTRADE RE A, s.r.o.  
Parcely (CKN): 15317/5, 15317/6, 15317/27, 15317/28, 15317/29, 15317/30, 15317/31, 15317/32, 15317/33, 15317/40, 15317/41  
Katastr. územie: Nivy (804274)  
Plocha parciel: 16 285 m<sup>2</sup>

**SUSEDIACA PARCELA 22199/1**

Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava  
Parcela (CKN): 22199/1  
Katastr. územie: Nivy (804274)  
Plocha parcely: 1 198 m<sup>2</sup>

Plocha parcely zahrnutá do výpočtu regulatívo: 361 m<sup>2</sup>

**LEGENDA**

- HRANICA RIEŠENÝCH POZEMKOV
- HRANICA FUNKČNEJ PLOCHY (PODĽA ÚPN BA ZaD 11)
- PLOCHA SUSEDNÝCH PARCEL ZAHRNUTÁ DO VÝPOČTOV REGULATÍVOV INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

**FUNKČNÉ PLOCHY PODĽA ÚPN BA ZaD 11:**

- 101 - VIACPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA OBYTNÉHO ÚZEMIA (ROZVOJOVÉ)
- 501 - ZMIEŠANÉ ÚZEMIA BÝVANIA A OBYČIANSKEJ VYBAVENOSTI (ROZVOJOVÉ)
- 201 - OBYČIANSKA VYBAVENOSŤ CELOMESTSKÉHO A NADMESTSKÉHO VÝZNAMU (STABILIZOVANÉ)

**POROVNANIE BILANCIÍ ÚZEMIA**

FUNKČNÁ PLOCHA	H 101	
	BEZ MESTSKÝCH POZEMKOV	VRÁTANE MESTSKÝCH POZEMKOV
PLOCHA ÚZEMIA	16 285 m <sup>2</sup>	17 238 m <sup>2</sup>
IPP MAX.	2,1	2,1
HPP MAX.	34 198,5 m <sup>2</sup>	36 199,8 m <sup>2</sup>
ZMENA V MAX. POVOLENEJ HPP	2001,3 m <sup>2</sup>	

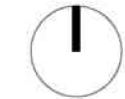
**POZNÁMKA:**  
Identifikácia funkčnej plochy a príslušné regulatívy územia vychádzajú z dokumentu: Materiál na rokovanie orgánu Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré sa konalo dňa 26.02.2026 - Príloha č. 1 k všeobecne záväznému nariadeniu č. 4/20071 - Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 11 (ÚPN BA ZaD 11)

**INTRADE JARABINKOVÁ**  
**SITUÁCIA - AIR RIGHTS - ÚPN**

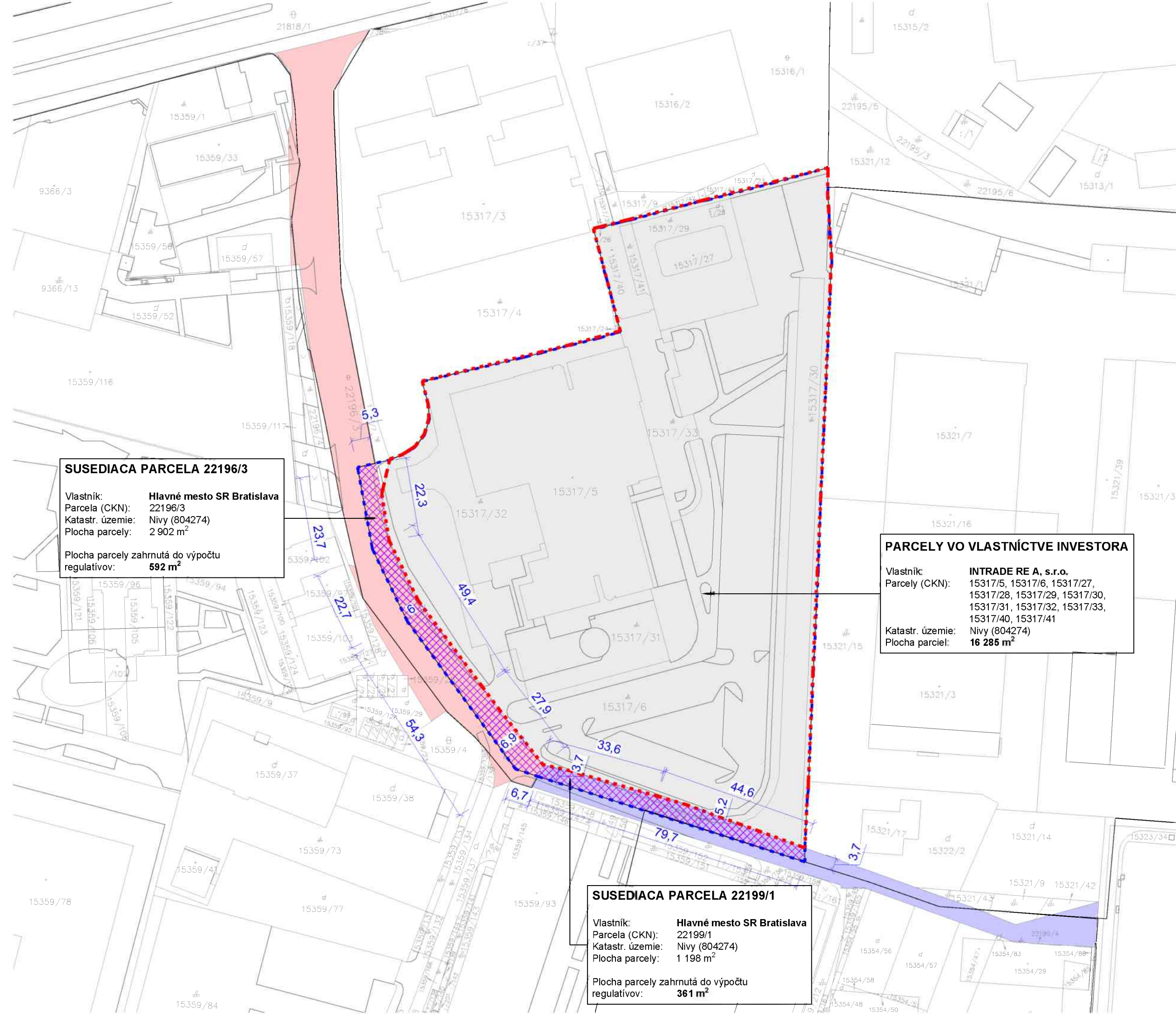
INVESTORSKÝ ZÁMER  
03/2026 REV 01

FVA, s.r.o.  
TOMÁŠIKOVA 30C  
821 01 BRATISLAVA

INTRADE RE A, s.r.o.  
MLYNSKÉ NIVY 73  
821 05 BRATISLAVA







**SUSEDIACA PARCELA 22196/3**

Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava  
Parcela (CKN): 22196/3  
Katastr. územie: Nivy (804274)  
Plocha parcely: 2 902 m<sup>2</sup>

Plocha parcely zahrnutá do výpočtu regulatífov: **592 m<sup>2</sup>**

**PARCELY VO VLASTNÍCTVE INVESTORA**

Vlastník: **INTRADE RE A, s.r.o.**  
Parcely (CKN): 15317/5, 15317/6, 15317/27, 15317/28, 15317/29, 15317/30, 15317/31, 15317/32, 15317/33, 15317/40, 15317/41  
Katastr. územie: Nivy (804274)  
Plocha parciel: **16 285 m<sup>2</sup>**

**SUSEDIACA PARCELA 22199/1**

Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava  
Parcela (CKN): 22199/1  
Katastr. územie: Nivy (804274)  
Plocha parcely: 1 198 m<sup>2</sup>

Plocha parcely zahrnutá do výpočtu regulatífov: **361 m<sup>2</sup>**

**LEGENDA**

- HRANICA RIEŠENÝCH POZEMKOV
- HRANICA FUNKČNEJ PLOCHY (PODĽA ÚPN BA ZaD 11)
- VLASTNÍCI PARCEL:
  - INTRADE RE A, s.r.o.
  - HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA
- PLOCHA SUSEDNÝCH PARCEL ZAHRNUTÁ DO VÝPOČTOV REGULATÍVOV INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

**SUMÁR PLOCH**

PLOCHA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE INVESTORA	
VO FUNKČNEJ PLOCHE:	<b>16 285 m<sup>2</sup></b>
PLOCHA SUSEDIACICH POZEMKOV VO VLAST. MESTA ZAHRNUTÁ DO VÝPOČTU REGULATÍVOV:	
PARCELA 22196/3	592 m <sup>2</sup>
PARCELA 22199/1	361 m <sup>2</sup>
<b>SPOLU</b>	<b>953 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMÁRNA PLOCHA PRE VÝPOČET REGULATÍVOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA:</b>	<b>17 238 m<sup>2</sup></b>



## METODIKA PRE APLIKOVANIE ODPLATNÉHO SÚHLASU S VYUŽITÍM MESTSKÝCH POZEMKOV NA ÚČELY VÝPOČTU REGULATÍVOV INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

### Východiská metodiky

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „Mesto“) vlastní pozemky, ktoré z rôznych dôvodov nie je možné efektívne využiť na výstavbu budov. Ide napríklad o pozemky pod pozemnými komunikáciami, rôzne zvyškové parcely či úzke pásy pozemkov, ktoré susedia s pozemkami pripravenými na súkromnú výstavbu. Základom pre transfer rozvojových práv je skutočnosť, že mnohé pozemky v zastavateľných funkčných plochách nedosahujú maximálnu mieru využitia, ktorú im umožňuje územný plán. Dôvodom môže byť existencia nízkopodlažnej zástavby, pamiatková ochrana existujúceho objektu, alebo skutočnosť, že vlastník nemá v úmysle stavať vo väčšom rozsahu. Napriek tomu, podľa platného Územného plánu mesta (ďalej len „ÚPN BA“), tieto pozemky disponujú vyčísliteľným kapacitným potenciálom vo forme regulatívov intenzity využitia územia, akými sú Index podlažných plôch (IPP), Index zastavanej plochy (IZP), ktorý doteraz nebol využitý.

Táto metodika ustanovuje transparentný a predvídateľný proces, ktorým Mesto zhodnocuje tento majetok. Koncept je blízky nástrojom známym ako „Air Rights“ alebo „Transferable Development Rights“, ktoré úspešne využívajú metropoly ako New York či Praha, ktorá má v tejto veci zavedenú oficiálnu politiku. V bratislavských podmienkach tento nástroj umožní partnerom zo súkromného sektora, na základe zmluvy s Mestom, efektívnejšie realizovať ich stavebné zámery v súlade s platným ÚPN. Mesto si pri tomto procese v plnom rozsahu zachováva vlastnícke právo k dotknutým pozemkom, čím chráni a zveľaďuje svoj majetok. Zároveň získava trhovú finančnú protihodnotu za súhlas s využitím ich kapacitného potenciálu a v neposlednom rade prispieva k zmysluplnému rozvoju mesta.

### Právny rámec a reakcia na súdnu prax

Základný právny rámec pre túto politiku tvorí zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a predovšetkým Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „ÚPN BA“). ÚPN BA definuje pre jednotlivé funkčné plochy, v rozvojovom území, záväzné regulatívy intenzity využitia územia, ktoré určujú mieru zástavby.

V minulosti pretrvávala v aplikačnej praxi neistota týkajúca sa spôsobu výpočtu regulatívov, najmä v situáciách, keď sa funkčná plocha skladala z viacerých parciel s rôznymi vlastníckymi. Aktuálna súdna prax, konkrétne judikatúra Najvyššieho súdu SR a Najvyššieho správneho súdu SR, vniesla do tejto problematiky viac svetla.<sup>1</sup> Kľúčovým je záver súdov, že koeficienty zastavanosti sa vzťahujú ku každému pozemku zvlášť, a nie k celému územiu funkčnej plochy. Stavebník si teda nemôže jednostranne a svojvoľne započítavať plochu cudzích pozemkov do svojho výpočtu, aby si umelo navýšil stavebnú kapacitu. Takýto postup by inak viedol k živelnému a nespravodlivému vyčerpaniu rozvojového potenciálu územia na úkor ostatných vlastníkov, čo je v priamom rozpore so základnými cieľmi a podstatou územného plánovania. Tento právny názor je potrebné aplikovať v súlade s ustanovením ÚPN BA, podľa ktorého pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby, definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. Tieto dve pravidlá nie sú v rozpore, ale navzájom sa dopĺňajú. Ustanovenie ÚPN BA stanovuje, aké regulatívy platia jednotne pre celú funkčnú plochu, aby bol zachovaný jej jednotný urbanistický charakter. Súdna prax však spresňuje, že tieto regulatívy sa musia aplikovať viazane na konkrétny pozemok, ku ktorému má stavebník právny titul. Stavebník teda nemôže využiť kapacitný potenciál cudzieho pozemku bez súhlasu jeho vlastníka. Z uvedeného vyplýva, že využitie kapacitného potenciálu iného pozemku je možné, pokiaľ na to existuje platný právny titul.

Práve táto metodika a na ňu nadväzujúca odplatná zmluva o spolupráci medzi Mestom a stavebníkom vytvárajú potrebný právny titul, ktorý umožňuje legitímne, transparentne a v súlade s princípmi

---

<sup>1</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 18. 2. 2016, sp. zn. 8Sžo/172/2015

územného plánovania využiť kapacitný potenciál mestských pozemkov pre stavebný zámer na okolitom pozemku žiadateľa.

Mesto Bratislava preto prostredníctvom tejto metodiky aktívne reaguje na túto judikatúru a zavádza **jasný a transparentný proces, ktorým sa vytvára potrebný právny titul**. Týmto titulom je dvojstranná odplatná zmluva medzi Mestom ako vlastníkom pozemku a žiadateľom (prípadne súhlas Mesta ako vlastníka vydaný na základe takej zmluvy). Mesto na základe tejto zmluvy poskytne **súhlas s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia**.

### Deklarovaný verejný záujem

Zavedenie tejto politiky je vo verejnom záujme z niekoľkých kľúčových dôvodov:

1. **Ekonomický prínos pre Mesto:** Politika vytvára nový, nedaňový príjem do mestského rozpočtu z majetku, ktorý by inak negeneroval žiadnu finančnú hodnotu. Tieto prostriedky budú zapojené do rozpočtu.
2. **Urbanistický a rozvojový prínos:** Nástroj podporuje efektívne využitie už zainvestovaného územia (tzv. „*infill development*“) a inteligentnú intenzifikáciu zástavby mesta v súlade s platným ÚPN BA. Tým prispieva k boju proti rozrastaniu mesta do šírky (tzv. „*urban sprawl*“), ktoré je neekologické, nákladné na budovanie novej infraštruktúry, ekonomicky aj sociálne neudržateľné.
3. **Transparentnosť a právna istota:** Metodika prináša jednotný, predvídateľný a spravodlivý postup s jasne definovanými pravidlami. Zvyšuje tak právnu istotu pre Mesto aj pre investorov.
4. **Ochrana mestského majetku:** Mesto si po celý čas ponecháva plné vlastnícke právo k pozemkom, ktoré naďalej slúžia svojmu pôvodnému verejnému účelu.
5. **Súlad s princípom riadneho hospodárenia:** Politika zabezpečuje, že Mesto získava za využitie svojho majetku férovú, trhovo podloženú protihodnotu, čím naplňa princíp starostlivosti o zverený majetok.

### Vymedzenie základných pojmov

Pre účely tejto metodiky pracujeme s nasledujúcou terminológiou, ktorá vyplýva najmä z Územného plánu Hlavného mesta Bratislava

- A. **Funkčná plocha** - územie vymedzené v grafickej časti ÚPN BA, pre ktoré je stanovený prevládajúci, prípustný a neprípustný spôsob využitia.
- B. **Hrubá podlažná plocha (HPP)** - všetky vnútorné priestory domu, vrátane vnútorných komunikácií, nosných aj nenosných konštrukcií bez podzemných podlažných priestorov.
- C. **Regulatívy intenzity využitia územia** - súbor ukazovateľov, ktoré stanovujú maximálne prípustnú mieru zástavby a minimálny rozsah zelene v rámci danej funkčnej plochy. Patria sem najmä IPP, IZP a KZ.
- D. **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.
- E. **Index zastavaných plôch (IZP)** - udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
- F. **Koeficient zelene (KZ)** - udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.
- G. **Kapacitný potenciál mestského pozemku** - pre účely tejto metodiky sa týmto pojmom rozumie regulatívny potenciál odvodený z výmery mestského pozemku, ktorý prispieva k celkovej novej miere zástavby v rámci funkčnej plochy, avšak nemôže byť realizovaný priamo na danom mestskom pozemku z dôvodu jeho primárneho verejného využitia (napr. ako komunikácia, námestie, park a pod.).
- H. **Mestské pozemky** – pozemky vo vlastníctve a priamej správe Mesta.

## **PÔSOBNOSŤ METODIKY A VYMEDZENIE POZEMKOV**

Táto metodika sa vzťahuje na pozemky vo vlastníctve Mesta, **ktoré spĺňajú nižšie uvedené podmienky**. Základným kritériom je, že ide o pozemky, ktorých kapacitný **potenciál Mesto samo neplánuje a reálne ani nemôže využiť na realizáciu vlastných stavieb**.

### **A. Prioritné pozemky, pre ktoré je možné žiadať o súhlas**

Žiadosť o súhlas je možné podať pre pozemky vo vlastníctve Mesta, ktoré spĺňajú nasledujúce podmienky:

- a) **Umiestnenie v rozvojovom území mesta** – táto metodika sa uplatňuje výlučne na územiach, ktoré sú v ÚPN BA definované ako rozvojové územia. Týka sa to teda území mesta, kde územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia alebo zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. Na stabilizované územia sa tento nástroj nevzťahuje.
- b) **Pozemok v rovnakej funkčnej ploche** - súhlas je možné udeliť výlučne pre mestské pozemky, ktoré sa nachádzajú v rovnakej funkčnej ploche ako pozemok stavebníka. Táto podmienka zaručuje, že prenos kapacity sa deje v rámci logického a funkčného urbanistického celku. Pre zabezpečenie urbanistickej udržateľnosti sa v štandardnej situácii odporúčajú nasledujúce spresňujúce pravidlá:
  - A.b.1. Vymedzenie bilančného územia - mestský pozemok (alebo jeho časť) sa pre účely výpočtu spravidla započítava maximálne do vzdialenosti osi príľahlej komunikácie.
  - A.b.2. Princíp primeranosti - dĺžka úseku mestského pozemku započítavaného do výpočtu spravidla nesmie presiahnuť dĺžku hranice, ktorou susedí s pozemkom žiadateľa.
- c) **Verejné priestranstvá a dopravná infraštruktúra** - ide o kategóriu pozemkov, ktoré sa nachádzajú v zastavateľnej funkčnej ploche, avšak v súlade s prípustným funkčným využitím už plnia alebo budú plniť trvalú verejnú funkciu, ktorá vylučuje ich ďalšiu zástavbu budovami. Ich kapacitný potenciál (najmä IPP a IZP) je preto možné využiť na podporu zástavby na okolitom pozemku stavebníka. Príkladom sú najmä o pozemky pod pozemnými komunikáciami, ulicami, ďalej pozemky tvoriace časti námestí a iné verejné priestranstvá, pozemky pod traťami mestskej hromadnej dopravy.
- d) **Ostatné funkčne viazané a pre výstavbu nevyužiteľné pozemky** - táto kategória zahŕňa pozemky, ktoré z dôvodu svojej funkcie, tvaru, veľkosti alebo iných obmedzení nemôžu (ani nebudú) byť Mestom samostatne využité na výstavbu.  
*Napr.: zvyškové a úzke parcely medzi inými pozemkami, pozemky v ochranných pásmach inžinierskych sietí, pozemky pod stavbami technickej infraštruktúry (napr. trafostanice, regulačné stanice plynu).*

### **B. Nevhodné pozemky**

- a) **Pozemky v strategickom záujme Mesta** - pozemky, ktoré si Mesto vyhradilo pre vlastné súčasné alebo budúce verejnoprospešné projekty a pre ktoré potrebuje plný rozvojový potenciál.  
*Napr.: pozemky určené pre výstavbu mestských nájomných bytov, škôl, škôlok, zariadení sociálnych služieb, športovísk, kultúrnych inštitúcií, alebo pre kľúčové projekty dopravnej infraštruktúry s predpokladom uplatnenia regulačívov priestorového usporiadania územia.*
- b) **Pozemky určené na budúce komerčné zhodnotenie** - pozemky, ktoré Mesto plánuje v budúcnosti predať. Poskytnutie súhlasu by znížilo trhovú hodnotu týchto pozemkov pri ich následnom predaji.
- c) **Pozemky v územiach s vymedzeným stupňom ochrany** - pozemky, pri ktorých je ochrana nadradená akémukoľvek potenciálnemu ekonomickému zhodnoteniu.



*Napr.: pozemky v pamiatkových rezerváciách, národných prírodných rezerváciách, ochranných pásmach vodných zdrojov a iných územiach s najprísnejším režimom ochrany prírody a kultúrneho dedičstva.*

- d) **Pozemky s právnymi vadami** - pozemky, pri ktorých nie sú jednoznačne usporiadané vlastnícke vzťahy.

*Napr.: pozemky, ktoré sú predmetom súdnych sporov, reštitučných konaní alebo majú iné právne vady, ktoré by mohli v budúcnosti spochybniť právo Mesta nakladať s nimi.*

- e) **Pozemky, kde by súhlas viedol k urbanistickému konfliktu** - pozemky, kde by navýšenie kapacity na okolitom pozemku žiadateľa viedlo k zjavne neprimeranej a urbanisticky nevhodnej zástavbe, ktorá by poškodila charakter územia, kvalitu života v okolí alebo by bola v rozpore s dlhodobými cieľmi územného rozvoja. Mesto si vyhradzuje právo zamietnuť žiadosť z dôvodu ochrany urbanistickej kvality a harmonického rozvoja územia.

## **PROCESNÝ POSTUP SCHVAL'OVANIA ŽIADOSTÍ**

Cieľom tejto časti je stanoviť transparentný, efektívny a predvídateľný postup pre posúdenie a schválenie žiadosti o udelenie odplatného súhlasu s využitím kapacity mestských pozemkov.

### **Podanie žiadosti**

Právnická alebo fyzická osoba (ďalej len „Žiadateľ“) predkladá **písomnú žiadosť** o udelenie odplatného súhlasu do podateľne Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy. Žiadosť musí byť kompletná a obsahovať všetky náležitosti a prílohy, ktoré sú podrobne špecifikované v kapitole 4.

### **Formálna kontrola a evidencia žiadosti**

Doručenú žiadosť zaeviduje podateľňa a formálne skontroluje vecne príslušný útvar magistrátu, ktorý overí, či žiadosť obsahuje všetky požadované dokumenty a informácie. V prípade, že je žiadosť nekompletná, vecne príslušný útvar vyzve Žiadateľa na jej doplnenie v stanovenej lehote. Kompletná žiadosť je postúpená na interné posúdenie.

### **Interné posúdenie žiadosti**

Kompletná žiadosť je súbežne posudzovaná vecne príslušnými odbornými útvarmi Mesta, ktoré overujú jej súlad s touto metodikou, a to najmä z hľadiska majetkových vzťahov, územného plánu a dopravy. Všetky útvary vypracujú k žiadosti svoje písomné stanoviská, ktoré sú podkladom pre ďalšie konanie.

### **Stanovenie výšky odplaty**

V prípade, že sú stanoviská všetkých odborných útvarov kladné, Mesto pristúpi k stanoveniu výšky finančnej protihodnoty (odplaty). Spôsob výpočtu je podrobne definovaný v Kapitole 5 tejto metodiky. O výslednej výške odplaty je Žiadateľ informovaný.

### **Príprava a rokovanie o Zmluve o spolupráci (ďalej len „Zmluva“)**

Po postúpení žiadosti spolu s vyjadreniami a odsúhlasením výšky odplaty začne príslušný útvar proces prípravy a rokovania o finálnom znení Zmluvy. Zmluva vychádza zo vzoru, ktorý je prílohou tejto metodiky, a detailne špecifikuje práva a povinnosti oboch strán, výšku a splatnosť odplaty, ako aj sankcie a podmienky ukončenia zmluvy. Zmluva musí okrem iného obsahovať aj ustanovenia o neprevoditeľnosti udeleného súhlasu na tretie strany bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mesta a časové obmedzenie platnosti súhlasu (napr. zánikom zmluvy v prípade, ak žiadateľ nezíska právoplatný stavebný zámer do 4 rokov od jej uzatvorenia), a to bez nároku na vrátenie odplaty. Po spracovaní Zmluvy bude materiál predložený na posúdenie a schválenie mestskému zastupiteľstvu Hlavného mesta Bratislavy podľa zákona č. 377/1990 Zb. (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“). V prípade neschválenia žiadosti, príslušný útvar informuje stavebníka o zamietnutí žiadosti o uzatvorenie Zmluvy. Príslušný útvar je povinný uzatvorené zmluvy zaslať pre evidenčné účely dotknutým sekciám a útvarom.

## Schvaľovací proces

Kompletný materiál, obsahujúci žiadosť, odborné stanoviská a finálny návrh Zmluvy, je predložený mestskému zastupiteľstvu.

## Udelenie súhlasu

Po schválení Zmluvy v Mestskom zastupiteľstve a po jej nadobudnutí platnosti a účinnosti (zverejnením v Centrálnom registri zmlúv), **samotná Zmluva slúži ako primárny právny titul**, ktorým Mesto **udeľuje Žiadateľovi súhlas** s využitím mestského pozemku na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia. Pre účely následných povoľovacích konaní (napr. v konaní o záväznom stanovisku, v konaní o stavebnom zámere) Mesto na základe zmluvného záväzku a na požiadanie Žiadateľa vystaví aj samostatné písomné potvrdenie o udelenom súhlase, ak by to príslušný povoľovací orgán vyžadoval.

## Náležitosti žiadosti

Pre iniciovanie procesu podľa tejto metodiky je Žiadateľ povinný doručiť na Mesto kompletnú písomnú žiadosť. Žiadosť a jej prílohy slúžia ako základný podklad pre odborné posúdenie Mestom. Nekompletné žiadosti nebudú posudzované až do ich doplnenia.

## Povinné náležitosti žiadosti

- Identifikačné údaje Žiadateľa v podobe Obchodné meno/meno a priezvisko, sídlo/trvalé bydlisko, IČO, kontaktná osoba a kontaktné údaje (telefón, e-mail).
- Špecifikácia pozemkov Žiadateľa: v rozsahu zoznamu všetkých parciel vo vlastníctve Žiadateľa, na ktorých má byť realizovaný stavebný zámer, vrátane parcelných čísel, katastrálneho územia a výmery.
- Špecifikácia dotknutých mestských pozemkov v rozsahu zoznamu mestských parciel, pre ktoré Žiadateľ žiada o udelenie súhlasu, vrátane parcelných čísel, katastrálneho územia, celkovej výmery a presnej výmery časti pozemku, ktorá má byť použitá na výpočet regulatívov.
- Stručný popis projektu v rozsahu základných informácií plánovanom projekte, jeho funkčné využitie (napr. bytový dom, administratíva, polyfunkcia), predpokladaná podlažnosť a celková hrubá podlažná plocha (HPP).

## Povinné prílohy žiadosti

Všetky prílohy musia byť zaslané v čitateľnej digitálnej forme, vo formáte pdf, docx.

- Doklad preukazujúci vzťah k pozemku - list vlastníctva nie starší ako 1 mesiac, preukazujúci vlastnícke právo Žiadateľa k jeho pozemkom.
- Situačný výkres - prehľadná situácia na podklade katastrálnej mapy, ktorá zobrazuje pozemky Žiadateľa, dotknuté mestské pozemky a ich bezprostredné okolie.
- Grafické vyznačenie plôch pre výpočet - samostatný grafický výkres, v ktorom bude jednoznačne farebne odlíšená a presne okótovaná plocha mestského pozemku, ktorú Žiadateľ žiada započítať do výpočtu.
- Výpočet regulatívov v) - prehľadná tabuľka a výpočet, ktorý preukazuje zmenu v maximálnej povolenej HPP.
- Výpočet musí obsahovať identifikáciu funkčnej plochy a príslušného regulatívu IPP podľa platného ÚPN BA,
- Výpočet maximálnej HPP bez započítania plochy mestských pozemkov, výpočet maximálnej HPP so započítaním plochy mestských pozemkov. Jasné vyčíslenie rozdielu v HPP, ktorý predstavuje kapacitu získanú na základe súhlasu Mesta.
- Architektonická štúdia alebo dokumentácia pre stavebný zámer -grafická a textová časť v rozsahu, ktorý umožňuje posúdiť základné urbanistické a architektonické charakteristiky zámeru, jeho hmotové riešenie, osadenie na pozemku a vplyv na okolité prostredie.
- Investičný zámer

## ODPLATA

Ako odplatu za aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia developer vyplatí Mestu finančné plnenie na príslušný bankový účet vo výške buď určenej znaleckým posudkom alebo podľa vzorca nižšie, podľa toho, ktorá zo súm je vyššia:

$$P = S \times IPP \times K_F \times K_P$$

Kde:

P = Výška odplaty

S = Výmera mestského pozemku

IPP = Index podlažných plôch funkčnej plochy, na ktorej sa daný mestský pozemok nachádza

$K_F$  = Finančný koeficient

$K_P$  = Polohový koeficient

Rozdiel v hrubej podlažnej ploche bytovej funkcie pred započítaním mestských pozemkov a po započítaní mestských pozemkov vytvára pre vlastníka pozemku zvýšenú výmeru podlažnej plochy bytov, ktorú môže na vlastnom pozemku zrealizovať. To predstavuje navyše výnos a teda aj navyše zisk pre vlastníka pozemku. Pre uskutočnenie tejto nadhodnoty bude musieť vlastník/developer vynaložiť náklady na realizáciu projektu, po odčítaní ktorých od naviac-výnosu mu zostane zisková marža. Časť tejto ziskovej marže bude vo forme finančného poplatku prevedená vo verejnom záujme na hlavné mesto.

### **Finančný koeficient**

Finančný koeficient je rovnaký ako pri výpočte príspevku pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA, t.j. je definovaný vo výške **147,1 €/m<sup>2</sup>** pre rok 2026. Koeficient je ročne aktualizovaný v súlade s vývojom kompozitného indexu zloženého z cien stavebných materiálov (nákupné ceny) (váha 25 %) , indexom cien stavebných prác (váha 25 %) <sup>2</sup> a indexu realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji pre nákup nových nehnuteľností (váha 50) <sup>3</sup>. Indexácia koeficientu bude realizovaná na ročnej báze spravidla najneskôr k 31.12. Hodnota koeficientu pre rok T+1 sa určí ako súčin hodnoty koeficientu za rok T a zmeny v hodnote kompozitného indexu za posledné 4 kvartály. Na účely zmeny výpočtu kompozitného indexu podľa predchádzajúcej vety sa použijú posledné dostupné dáta, v čase realizácie aktualizácie koeficientu, vyjadrujúce vývoj v zmene kompozitného indexu tak, aby každá z troch zložiek vstupujúcich do kompozitného indexu bolo použité rovnaké časové obdobie. V závislosti od dostupnosti zo strany ŠÚ SR tak bude koeficient pre rok T+1 spravidla určený ako: *hodnota(T+1) = hodnota(T) × kompozitný index(t)*, kde t predstavuje zmenu v indexe za obdobie 4 kvartálov a to: 4Q(T-1) až 3Q(T), pričom

*kompozitný index(t) = 0,25 × index cien stavebných materiálov(t) + 0,25 × index cien stavebných prác(t) + 0,5 × index realizačných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji(t).* Ak dôjde k výraznej divergencii časového radu hodnôt kompozitného indexu a časového radu hodnôt benchmarku v podobe zmeny priemerných cien podľa oficiálnej štatistiky cien nehnuteľností novostavieb v Bratislave (za predpokladu, že takýto benchmark bude zverejňovať orgán verejnej moci ako napr. Národná banka Slovenska alebo Štatistický úrad SR), môže Mesto pristúpiť vo vzťahu

<sup>2</sup> (ŠÚ SR: Indexy cien stavebných prác a materiálov – štvrťročne [sp2063qs])

<sup>3</sup> (ŠÚ SR: Indexy realizačných cien nehnuteľností – regionálne, štvrťročne [sp3801qr])

k príslušnému obdobiu k nahradeniu kompozitného indexu s cieľom predmetnú divergenciu odstrániť. Na účely výraznej divergencie sa považuje taký kumulatívny rozdiel medzi vývojom hodnôt kompozitného indexu a predmetného benchmarku, ktorý presiahne hranicu 15 %. V takom prípade sa pre dané obdobie považuje predmetný benchmark za Index na účely zmlúv vychádzajúcich z tejto Metodiky.

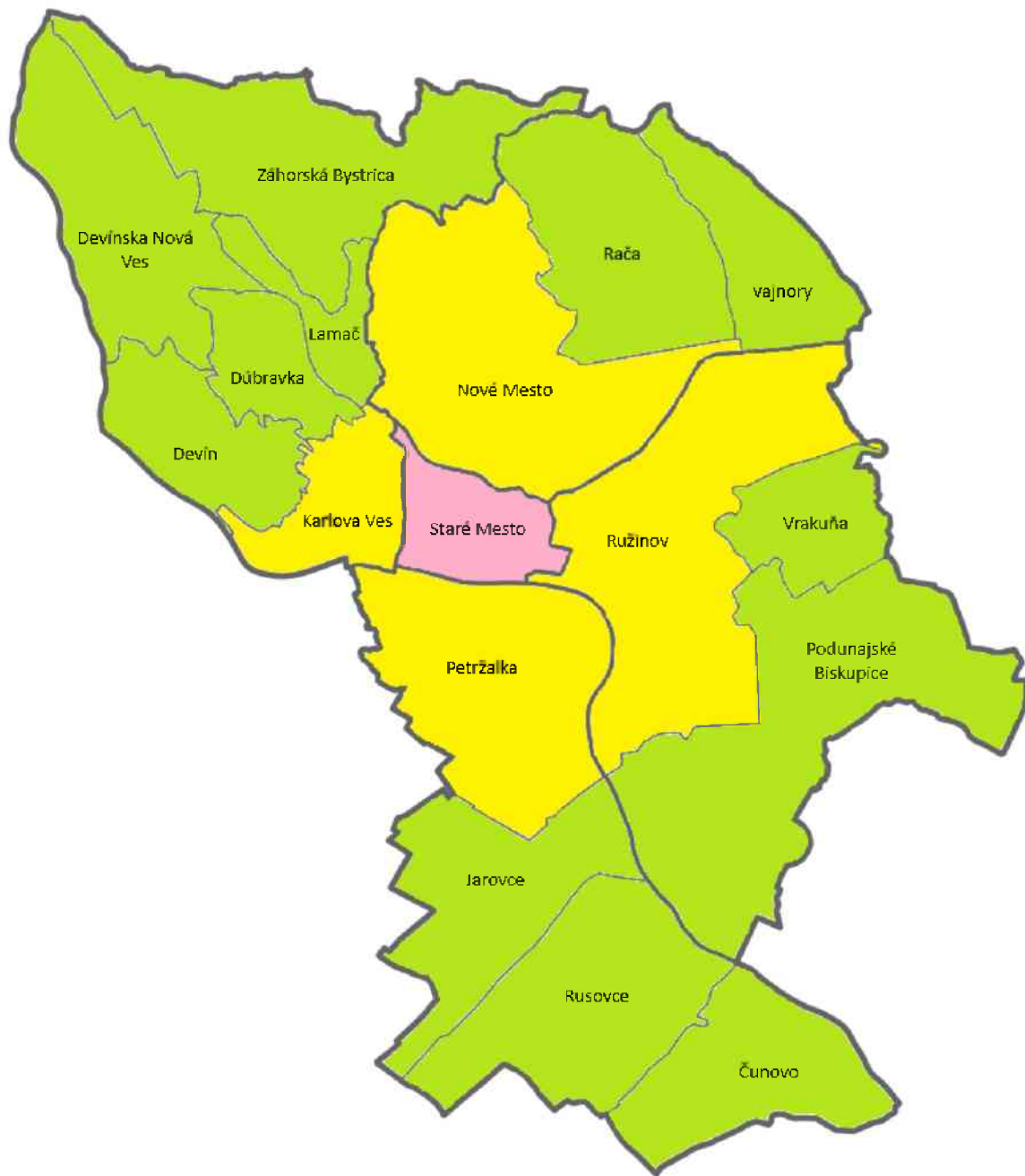
Koeficient pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia bol zvolený ako zhodný s koeficientom pre príspevky pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA na základe prieskumu trhu a analytickej činnosti. Tri úrovne výšky koeficientu (tzv. polohový koeficient nižšie) zaručujú primeranú pružnosť, ale aj jednoduchší výpočet. Aby nedošlo k podhodnoteniu koeficientu pod trhovú hodnotu, verifikuje sa odplata formou znaleckého posudku, pričom sa ako odplata použije vyššia z hodnôt určených formou koeficientu alebo znaleckého posudku.

Vzhľadom na to, že tento proces bude používaný pre relatívne malé pozemky, finančné plnenie nebude etapizované, t.j. finančné plnenie bude formou jednej platby. Konkrétne lehoty na zaplatenie finančného plnenia budú dorokované v príslušnej zmluve.

### **Polohový koeficient**

Polohový koeficient určuje výšku odplaty pre mesto na základe mestskej časti, v ktorej sa objekt, ktorého sa žiadosť o aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia týka, nachádza. Polohové koeficienty budú určené podľa nasledovnej tabuľky:

<b>Lokalita žiadosti</b>	<b>Hodnota koeficientu</b>
1. Centrum mesta – Mestská časť Staré Mesto	<b>1,25</b>
2. Širšie mesto – Mestská časť Ružinov, Mestská časť Nové Mesto, Mestská časť Petržalka, Mestská časť Karlova Ves	<b>1</b>
3. Vonkajšie mesto – Mestská časť Dúbravka, Mestská časť Lamač, Mestská časť Záhorská Bystrica, Mestská časť Devínska Nová Ves, Mestská časť Devín, Mestská časť Jarovce, Mestská časť Rusovce, Mestská časť Čunovo, Mestská časť Vrakuňa, Mestská časť Podunajské Biskupice, Mestská časť Vajnory, Mestská časť Rača	<b>0,75</b>



*Polohový koeficient: ružová – centrum mesta, žltá – širšie mesto, zelená – vonkajšie mesto*

## **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

**Časová a vecná pôsobnosť** - táto metodika sa vo svojej vecnej pôsobnosti vzťahuje výlučne na posudzovanie žiadostí v kontexte platného Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN BA). Mesto si vyhradzuje právo túto metodiku kedykoľvek aktualizovať alebo nahradiť.

**Nenárokovateľnosť** - Uplatňovanie tejto metodiky a posudzovanie žiadostí podľa nej je interným procesom orgánov Mesta. Žiadateľovi touto metodikou nevzniká právny nárok na začatie, vedenie alebo urýchlené ukončenie procesu posudzovania, ani na kladné vybavenie jeho žiadosti či na uzatvorenie Zmluvy o spolupráci. Konečné rozhodnutie o udelení súhlasu a uzatvorení zmluvy je plne v diskrečnej právomoci príslušných orgánov Mesta a podlieha schváleniu v zmysle platných interných predpisov a štatútu Mesta.

**Znalec:**

Ing. Igor Niko, [REDACTED]

**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, Slovenská republika

**Číslo spisu (objednávky):**

Objednávka č. OBB2600910 ÚMSaA/30/2026 zo dňa 19.05.2026 (doručená dňa 20.05.2026 elektronicky)

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

## **číslo 23/2026**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - časť pozemku KN C 22196/3 (výmera 592 m<sup>2</sup>) a časť pozemku KN C 22199/1 (výmera 361 m<sup>2</sup>) k. ú. Nivy, obec Bratislava-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh):

43 ( 23 listov príloh )

Počet odovzdaných vyhotovení:

3 x v písomnej forme pre zadávateľa

1 x v elektronickej podobe pre zadávateľa ( CD nosič )

1 x v písomnej forme pre znalca

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - časť pozemku KN C 22196/3 (výmera 592 m<sup>2</sup>) a časť pozemku KN C 22199/1 (výmera 361 m<sup>2</sup>) k. ú. Nivy, obec Bratislava-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, za účelom prevodu nehnuteľnosti.

## 2. Dátum vyžiadania posudku: 28.4.2026

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 28.04.2026

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 28.04.2026

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OBB2600910, ÚMSaA/30/2026 zo dňa 19.05.2026 (doručená dňa 20.05.2026 elektronicky)
- UPI - List č. MAGS OUIČ 53341/2026 - 256688 zo dňa 15.04.2026
- Situácia investičného zámeru vypracovaná FVA, s.r.o., v 03/2026

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva čiastočný č. 797 na parcelu KN C 22196/3 a 22199/1, k.ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, zo dňa 14.05.2026, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk>
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu KN C 22196/3 k.ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, zo dňa 14.05.2026, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster>
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu KN C 22199/1 k.ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, zo dňa 14.05.2026, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster>
- Obhliadka predmetu ohodnotenia, dňa 28.04.2026
- Fotodokumentácia predmetu ohodnotenia zo dňa 28.04.2026
- Ponukové ceny porovnateľných nehnuteľností v Bratislave k.ú. Nivy, Zdroj: [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)
- Verejne dostupné dokumenty mesta Bratislava na stránke <https://zverejnovanie.bratislava.sk> a <https://www.crz.gov.sk/zmluva/>

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášok č. 626/2007 Z.z., vyhl. č.605/2008 Z.z., vyhl. č. 47/2009 Z.z., vyhl. č.254/2010 Z.z. a vyhl. č.213/2017 Z.z.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách straty času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z..



- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Inzeráty z web stránok realitných kancelárií na predaj pozemkov v lokalite.
- Verejne dostupné informácie z portálu mesta a obce

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Prevod nehnuteľností

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metodiky:**

Hodnotenie nehnuteľností je vykonané v súlade s prílohou číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z , vyhl. č. 47/2009, vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda.

Zdôvodnenie vylúčenia ostatných metód:

Výnosová hodnota nie je vypočítaná nakoľko predmetom ohodnotenie nie je nehnuteľnosť, ktorá by dosahovala výnos formou prenájmu.

**Definície základných pojmov**

**a1)** Všeobecná hodnota (VŠH) Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami · porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností), · výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby) alebo metódou polohovej diferenciácie.

**Metóda polohovej diferenciácie**

Základným a najdôležitejším faktorom vplývajúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvere a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplývajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

$V H_{MJ}$  – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- $k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- $k_V$  – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)  
Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.
- $k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- $k_F$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- $k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- $k_Z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch

- $k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

### Porovnávací metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€]$$

kde  $M$  - výmera hodnoteného pozemku v  $m^2$ ,

$V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Výber vhodného postupu vykoná znalec.

### Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k [€],$$

kde

$OZ$  – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.

$k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

Výpočet je vykonaný podľa metodiky programu HYPO 24. 10. 000

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje:**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 797 k. ú. Nivy, obec Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**- Majetková podstata:**

Parcely registra "C":

parc.č. 22196/3 ostatná plocha o výmere 2902 m<sup>2</sup>

parc.č. 22199/1 zastavaná plocha a nádvorie plocha o výmere 1198 m<sup>2</sup>

**- Vlastníci:**

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 81499, SR, IČO: 603481  
spoluvlastnícky podiel 1/1

**- Titul nadobudnutia:**

Vid'. LV v prílohe

**Ťarchy:**

Vid'. LV v prílohe

**Iné údaje:**

Výpis z listu vlastníctva tvorí prílohu znaleckého posudku.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní nehnuteľnosti:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia bola znalcom vykonaná dňa 28.04.2026 bez prítomnosti zástupcu objednávateľa. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov a spevnených plôch.

**d) Technická dokumentácia:**

Vzhľadom ku skutočnosti, že predmetom ohodnotenia je pozemok, nebola technická dokumentácia k vypracovaniu posudku požadovaná.

**e) Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností:**

Objednávateľ zabezpečil právnu dokumentáciu, ktorú tvoria UPI - Územno plánová informácia zo dňa 15.04.2026 objasňujúca spôsob využitia pozemkov. Znalcom získaná právna dokumentácia, ktorú tvorí list vlastníctva č. 797 a kópia katastrálnej mapy na hodnotené pozemky, bola porovnaná so skutkovým stavom. Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Dokumentácia zo súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností je v súlade so skutkovým stavom

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom posúdenia:**

- časť pozemku KN C 22196/3 k. ú. Nivy
- časť pozemku KN C 22199/1 k. ú. Nivy

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom posúdenia:**

- Nie sú

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v Bratislave, hlavnom meste Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií.

Bratislava – mestská časť Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II, ktorá leží východne od centra. Svojou rozlohou 39,6 km<sup>2</sup> a počtom obyvateľov 72 173 a patrí k najväčším zo 17 mestských častí Bratislavy. Ružinov sa nachádza na východe Bratislavy. Leží na ľavom brehu Dunaja. Na západe hraničí s mestskými časťami Staré Mesto a Petržalka, na severozápade s Novým Mestom, na severe s Vajnarami, na východe s obcami Ivanka pri Dunaji, Most pri Bratislave, a s mestskými časťami Vrakuňa a Podunajské Biskupice, s ktorými Ružinov susedí aj na juhu. Ružinov sa skladá z ôsmich častí – z bývalých samostatných obcí Trnávka a Prievoz, sídlisk Nivy, Štrkovec, Trávniky, Ostredky a Pošeň a priemyselnej časti Vlčie hrdlo.

V Ružinove sa nachádza množstvo štátnych, cirkevných aj súkromných školských zariadení. Sídli tu súkromná Paneurópska vysoká škola a Fakulta sociálnych a ekonomických vied Univerzity Komenského. Na Kocelovej ulici v časti Nivy sa nachádza SOŠ s odborným učilišťom pre sluchovo postihnutých, ktoré je jediné svojho druhu na západnom Slovensku. Kultúrnou pamiatkou, architektonickým skvostom Ružinova je Csákyho kaštieľ na Kaštieľskej ulici v Prievoze z konca 19. storočia, postavený v štýle eklekticizmu. Pôvodný poľnohospodársky charakter koncom 19. storočia začal postupne nahrádzať priemyselný charakter Ružinova. Vznikla tu továreň na káble, rafinéria Apollo, Dynamit Nobel, Cvernovka, Danubius. Rozvoj priemyslu priniesol aj vznik robotníckych kolónií na Nivách a Trnávke. Obecná firma CULTUS Ružinov spravuje v mestskej časti štyri kultúrne domy – DK Ružinov, SD Nivy, SD Prievoz a SD Trávniky. V Ružinove existujú taktiež dve lokálne médiá, a to mesačník *Ružinovské echo* a televízny kanál *TV Ružinov*. Na Ružinovskej ulici sa nachádza Nemocnica s poliklinikou Ružinov, ktorú dokončili v roku 1986. Na Záhradníckej ulici sídli Špecializovaná nemocnica pre ortopedickú protetiku (ŠNOP), a okrem nej v Ružinove pôsobí aj viacero súkromných lekárov a ambulancií. Ružinomom prechádzajú železničné trate č. 131 Bratislava – Komárno a 132 Bratislava – Hegyeshalom. Na území Ružinova sa nachádza jediná železničná stanica, a to Bratislava – ÚNS (Ústredná nákladná stanica), v ktorej ale žiadne vlaky osobnej dopravy v súčasnosti nezastavujú. V júni 2021 vyhlásili Železnice SR verejnú súťaž na stavbu tzv. Terminálu integrovanej osobnej prepravy Ružinov, ktorý sa bude nachádzať pri obrátisku električiek na Astronomickej ulici.

Nivy sú miestna časť a katastrálne územie Bratislavy v mestskej časti Ružinov v okrese Bratislava II. Kedysi to bola samostatná obec, neskôr bola pričlenená k Bratislave. Miestna časť Nivy je vymedzená Karadžičovou ulicou zo západu, Krížnou ulicou a Trnavskou cestou zo severu, na východnej strane je ohraničená Bajkalskou a Hraničnou ulicou a okrem výseku ulíc Mlynské nivy, Košická a Pribinova ulica zaberá na juhu aj bývalé priemyselné územia okolo bratislavských prístavov.



Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v Bratislave v miestnej časti Nivy, v zastavanom území obce na ulici Jarabinková v zmiešanej lokalite so zástavbou bytových domov, verejných budov. Centrum mestskej časti je vo vzdialenosti do 1 km a historické centrum mesta Bratislava do 3 km. V okolí je komplexná občianska vybavenosť. Ohodnocované pozemky majú priamy prístup k hlavnej obslužnej komunikácii.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Predmetom ohodnotenia sú časti pozemkov 22196/3 pozemok ostatná plocha Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok a 22199/1 pozemok zastavaná plocha a nádvorie Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti sú evidované na liste vlastníctva 797. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10 a 12 (ďalej len „ÚPN“) pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN parc. č.: 22196/3 a 22199/1, k. ú. Nivy, stanovuje:

**Funkčné využitie územia**

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201, stabilizované územie**, (záujmová časť parcely č.: 22196/3)

• **piochy námestí a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha), (záujmová časť parcely č.: 22199/1)

Zároveň uvádzame, že záujmové časti predmetných pozemkov sú súčasťou územia, pre ktoré boli schválené ZaD ÚPN č. 11, ktoré nadobudnú účinnosť 01.05.2026. Pre tieto časti pozemkov nastali zmeny z hľadiska regulácie funkčného využitia územia a aj z hľadiska regulácie intenzity využitia územia. Od 01.05.2026 bude pre tieto časti pozemkov platná nasledovná regulácia:

**Funkčné využitie územia:**

• **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101, rozvojové územie, regulačný kód H**,

(záujmové časti parciel č.: 22196/3, 22199/1)

OBYTNÉ ÚZEMIA, **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**

Záujmová lokalita, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, je definovaná 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**:

Kód regulácie H, MČ Ružinov

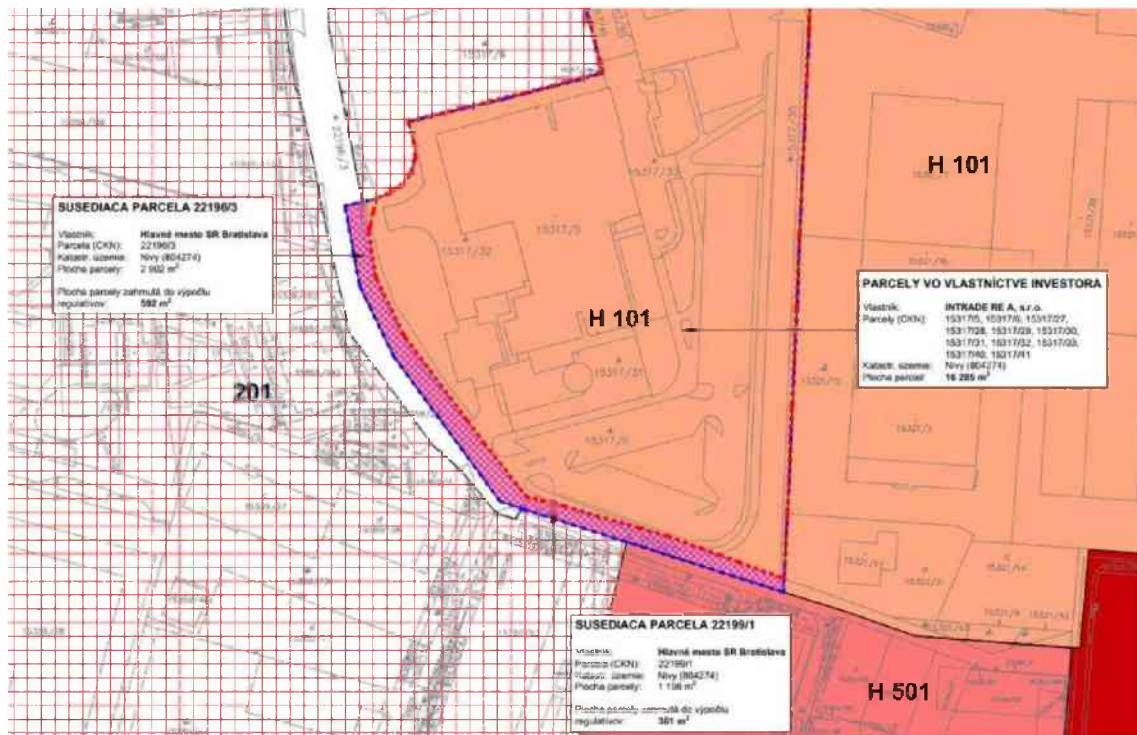
Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,23	0,30
					0,21	0,30

**Pre úplnosť príkladáme dôležité skutočnosti:**

Záujmové pozemky sa podľa platného ÚPN nachádzajú v ochrannom pásme Letiska M. R. Štefánika Bratislava a heliportov,

Trasy a zariadenia technickej infraštruktúry, vrátane ich ochranných pásiem, je potrebné vyžiadať u príslušných prevádzkovateľov jednotlivých inžinierskych sietí.

**Plné znenie UPI tvorí prílohu znaleckého posudku**



**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou**

V danej oblasti neboli zistené ďalšie zvýšené riziká pre využívanie pozemkov na plánovaný účel.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 Pozemky registra " C " k.ú. Nivy

#### POPIS

Pozemok parc. č. 22196/3 ( celková výmera 2902 m<sup>2</sup>) k. ú. Nivy , obec Bratislava -Ružinov, okres Bratislava II., vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok . Pozemok má priamy prístup k miestnej komunikácii. Pozemok je rovinný a udržiavaný.



### Parcela registra C, 22196/3

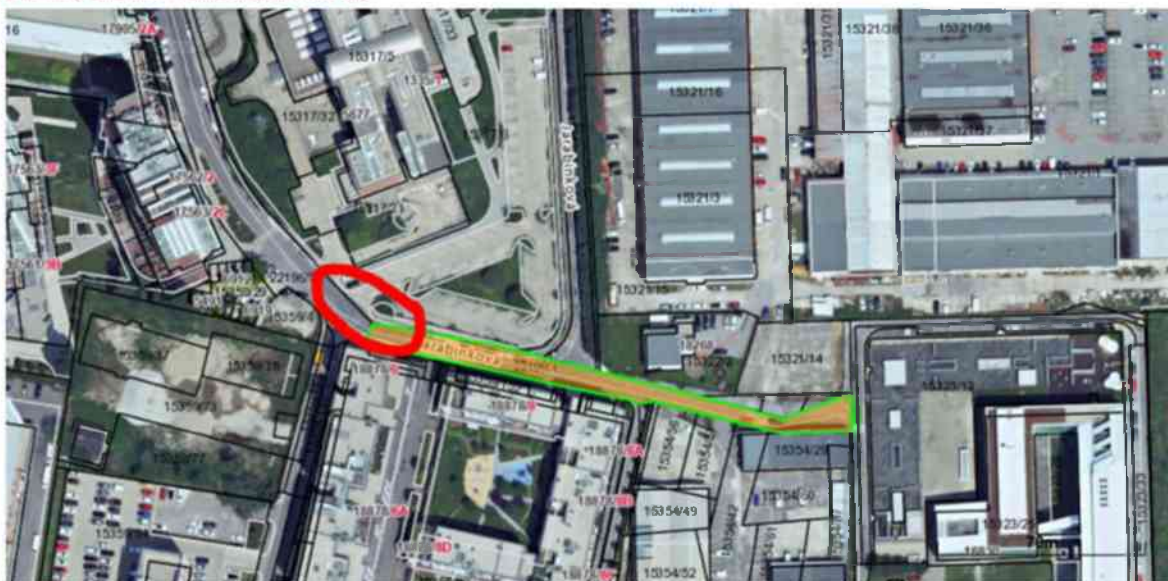
Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Ružinov > k.ú. Nivy



Pozemok parc. č. 22199/1 ( celková výmera 1198 m<sup>2</sup>) k. ú. Nivy , obec Bratislava -Ružinov, okres Bratislava II., vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.

### Parcela registra C, 22199/1

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Ružinov > k.ú. Nivy



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
22196/3	ostatná plocha	592,00	1/1	592,00
22199/1	zastavaná plocha a nádvorie	361,00	1/1	361,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>953,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>Podľa UPI je plánované vyššie využitie ako v súčasnosti</i>	2,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,05 * 1,40 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	6,0197
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,0197$	<b>399,65 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 22196/3	$592,00 \text{ m}^2 * 399,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	236 592,80
parcela č. 22199/1	$361,00 \text{ m}^2 * 399,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	144 273,65
<b>Spolu</b>		<b>380 866,45</b>



## 2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

### 2.1.2.1 Pozemky registra "C" k.ú. Nivy

#### POPIS

Pre porovnanie boli v danom mieste a čase získané ponuky na predaj obdobných pozemkov prostredníctvom internetového portálu - ponuky realitných kancelárií a dostupné verejné informácie o predaji nehnuteľností. Ponuky tvorí súbor šiestich pozemkov, ktoré boli upravené o polohové a fyzikálne faktory. V polohových faktoroch je zohľadnená dostupnosť do centra obce, vybavenosť, príslušenstvo a ich účelové využitie. Možný postup úpravy všetkých druhov faktorov hodnotenej nehnuteľnosti percentuálnou formou je nasledovný: faktor je z intervalu (1% a menej), hodnotená nehnuteľnosť má horšie podmienky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti (odporúčaná hodnota 0% až -100%, v prípade -101% je vhodné nájsť vhodnejšiu porovnávanú nehnuteľnosť)

faktor je o hodnote =0%, hodnotený pozemok má rovnaké podmienky oproti porovnateľným nehnuteľnostiam faktor je v intervale (0% a viac), hodnotená nehnuteľnosť má lepšie podmienky oproti porovnateľným nehnuteľnostiam (odporúčaná hodnota intervalu 0% až + 100 %, v prípade hodnoty +101% a viac je treba nájsť vhodnejšiu porovnávaciu nehnuteľnosť)

Ekonomický faktor: Získané ponuky boli znížené jednotne o 10 % vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponuky realitných kancelárií (ceny bývajú čiastočne nadsadené z titulu možného dohadovacieho konania).

Infraštruktúra: ( inžinierske siete, prístup k pozemku, vzdialenosť komunikácie, tvar a výmera)

Podstatnými kritériami posudzovanými v rámci fyzikálnych faktorov je vzdialenosť a dostupnosť inžinierskych sietí, verejnej komunikácie a možný prístup na pozemok)

Atraktivita polohy: (poloha nehnuteľnosti, okolité prostredie) Ponúkané pozemky sú na voľnej ploche, nenarušené existujúcou zástavbou

Vzťah k centru: (poloha voči obci ) Porovnávané pozemky sú čiastočne v rôznych lokalitách mestskej časti

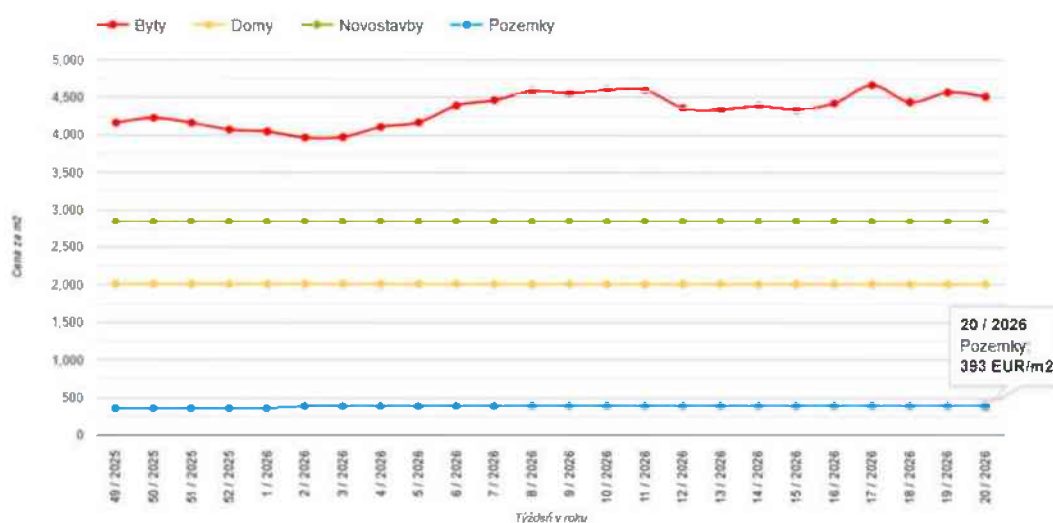
Tvar a výmera: ( druh novej zástavby) Porovnávané pozemky majú podobnú rozlohu aj spôsob využitia ako hodnotené pozemky.

Z analýzy priemerných ponukových cien pozemkov v okrese Bratislava II. v období 49. týždňa 2025 - 20. týždňa 2026 vyplýva, priemerná ponuková cena pozemkov v danom mieste bola v 20. týždni 2026 na úrovni 393 €/m<sup>2</sup>.

V tejto hodnote sú započítané všetky v danom období inzerované voľné (nezastavané) pozemky bez ohľadu na ich polohu v rámci okresu, výmeru, prípadnú svahovitosť a orientáciu na svetové strany a pod. Predmetom ohodnotenia sú však pozemky ktorých funkčné využitie je dané UPI. Napriek tejto skutočnosti a skutočnosti, že ide o ponukové ceny však možno konštatovať, že o pozemky, ktoré sú predmetom ohodnotenia, je k rozhodnému dátumu zvýšený záujem o kúpu, vyplývajúci predovšetkým z ich polohy a nedostatku pozemkov v danej lokalite.

<https://www.trh.sk/statistiky-cien-nehnutelnosti/ruzinov.htm>

Prehľad cien Bratislava - Ružinov

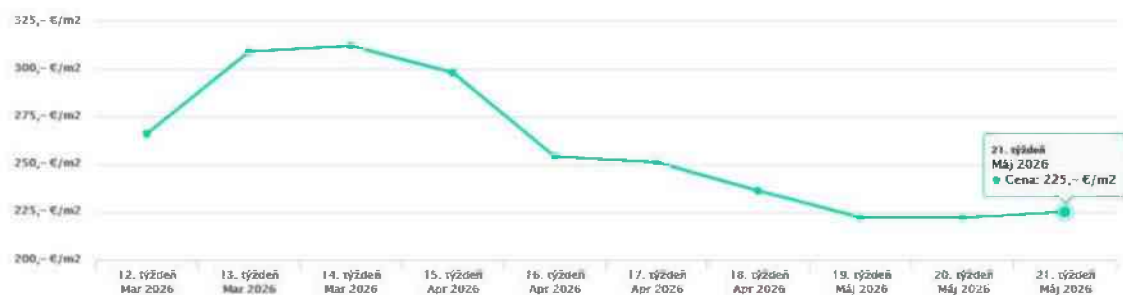


<https://www.zoznamrealit.sk/predaj/pozemky/bratislava/ruzinov/cena> Ceny za m<sup>2</sup> pozemku sa pohybovali v rozmedzí od 85,- Eur do 1.051,32 Eur.

Pozemky na predaj v Ružinove, Bratislava majú priemernú rozlohu pozemku 751 m<sup>2</sup>. Priemerná cena za m<sup>2</sup> rozlohu pozemku v Ružinove, Bratislava sa aktuálne v máji v 21. týždni pohybuje na úrovni 225 eur/ m<sup>2</sup>. Vo februári v 09. týždni bola na úrovni 269 eur/ m<sup>2</sup>, v marci v 14. týždni stúpila na hodnotu 312 eur/ m<sup>2</sup>. Celkový vývoj priemernej ceny rozlohy pozemku pozemkov v Ružinove, Bratislava si môžete pozrieť v grafe vývoja cien za m<sup>2</sup> rozlohy pozemku nižšie.

#### VÝVOJ CENY ZA M2 ROZLOHY POZEMKU POZEMKOV V RUŽINOVE, BRATISLAVA NA PREDAJ

Pozemky na predaj v Ružinove, Bratislava majú priemernú rozlohu pozemku 751 m<sup>2</sup>. Priemerná cena za m<sup>2</sup> rozlohu pozemku pozemku v Ružinove, Bratislava sa aktuálne v máji v 21. týždni pohybuje na úrovni 225 eur/ m<sup>2</sup>. Vo februári v 09. týždni bola na úrovni 269 eur/ m<sup>2</sup>, v marci v 14. týždni stúpila na hodnotu 312 eur/ m<sup>2</sup>. Celkový vývoj priemernej ceny rozlohy pozemku pozemkov v Ružinove, Bratislava si môžete pozrieť v grafe vývoja cien za m<sup>2</sup> rozlohy pozemku nižšie.



#### KONTAKT

► ZDRUŽENIE REALITNÝCH KANCELÁRIÍ SLOVENSKA  
Bosákova 7, 851 04 Bratislava  
E-mail: [info@zrks.sk](mailto:info@zrks.sk)  
IČO: 42362652 / DIČ: 2024103587



Portál ZoznamRealit.sk vlastní mezikukové Združenie  
realitných kancelárií Slovenska, ceny inzercie sú  
garantované Stanovami ZRKS.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
22196/3	ostatná plocha	592,00	1/1	592,00
22199/1	zastavaná plocha a nádvorie	361,00	1/1	361,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>953,00</b>

Počet MJ pozemku: 953,00 m<sup>2</sup>

## Zoznam porovnávaných pozemkov

## Ponuka 1

## Čl. I.

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom pozemku registra „C“ KN v k. ú. Nivy, parc. č. 15297/14 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 19 m<sup>2</sup>, zapísaného na liste vlastníctva č. 1. Pozemok sa nachádza v okrese Bratislava II, v obci Bratislava – mestská časť Ružinov, k.ú. Nivy.

2. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje pozemok registra „C“ KN v k. ú. Nivy, parc. č. 15297/14 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 19 m<sup>2</sup>, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, v celosti do vlastníctva. Predaj pozemku parc. č. 15297/14 sa uskutočňuje v súlade s ust. § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

3. Kupujúci je vlastníkom stavby súp. č. 1983 evidovanej na LV č. 2152, postavenej na pozemku parc. č. 15297/14, k.ú. Nivy.

4. Predmetom predaja je iba pozemok uvedený v čl. I. ods. 2.

## Čl. II.

1. Predávajúci predáva pozemok uvedený v čl. I. odsek 2. tejto zmluvy za kúpnu cenu 342,00 Eur/m<sup>2</sup>, t. z. za kúpnu cenu celkove **6 498,00 Eur**, slovom šesťtisícštyristodevätidesiatosem Eur, kupujúcemu, ktorý pozemok za túto cenu kupuje.

2. Prevod pozemku schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí dňa 24.10.2024 uznesením č. 705/2024 v spojení s uznesením č. 788/2025 zo dňa 20.02.2025.

Druh dokladu:	Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu:	04 88 0142 25 00
Dátum k dokladu:	20. 2. 2025
Počet MJ pozemkov:	19,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	6 498,00 €
Cena pozemku na MJ:	342,00 €/m <sup>2</sup>

## Ponuka 2

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom pozemku registra „C“ KN v k. ú. Nivy, parc. č. 9406/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 19 m<sup>2</sup>, zapísaného na liste vlastníctva č. 797. Pozemok sa nachádza v okrese Bratislava II, v obci Bratislava – mestská časť Ružinov, k.ú. Nivy.

2. Predávajúci predáva a kupujúci kupujú **pozemok registra „C“ KN v k. ú. Nivy, parc. č. 9406/6 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 19 m<sup>2</sup>, zapísaný na liste vlastníctva č. 797**, v celosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Predaj pozemku parc. č. 9406/6 sa uskutočňuje v súlade s ust. § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

3. Kupujúci sú vlastními stavby bez súpisného čísla zapísanej na LV č. 1578, postavenej na pozemku parc. č. 9406/6 (stavba má pridelené evidenčné číslo 7013), k.ú. Nivy.

4. Predmetom predaja je iba pozemok uvedený v čl. I. ods. 2.

## Čl. II.

1. Predávajúci predáva pozemok uvedený v čl. I. odsek 2. tejto zmluvy za kúpnu cenu 350,00 Eur/m<sup>2</sup>, t. z. za kúpnu cenu celkove **6 650,00 Eur**, slovom šesťtisícšesťstopäťdesiat Eur, kupujúcim, ktorý pozemok za túto cenu kupujú.

Druh dokladu:	Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu:	04 88 0585 25 00
Dátum k dokladu:	19. 6. 2025
Počet MJ pozemkov:	19,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	6 650,00 €
Cena pozemku na MJ:	350,00 €/m <sup>2</sup>

## Ponuka 3

## Čl. I.

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Nivy, parc. č. 15279/23 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 5 m<sup>2</sup>, parc. č. 15279/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 10 m<sup>2</sup>, parc. č. 15279/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 107 m<sup>2</sup>, parc. č. 15279/70 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 125 m<sup>2</sup>, parc. č. 15279/72 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m<sup>2</sup>, LV č. 4288, a parc. č. 15279/52 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 5 m<sup>2</sup>, LV č. 5364. Pozemky sa nachádzajú v okrese Bratislava II, v obci Bratislava – mestská časť Ružinov, k. ú. Nivy.

2. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje pozemky registra „C“ KN v k. ú. Nivy, parc. č. 15279/23 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 5 m<sup>2</sup>, parc. č. 15279/51 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 10 m<sup>2</sup>, parc. č. 15279/53 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 107 m<sup>2</sup>, parc. č. 15279/70 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 125 m<sup>2</sup>, parc. č. 15279/72 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 21 m<sup>2</sup>, LV č. 4288, a parc. č. 15279/52 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 5 m<sup>2</sup>, LV č. 5364, v celosti do výlučného vlastníctva.

3. Predaj pozemkov parc. č. 15279/23, parc. č. 15279/51, parc. č. 15279/53, parc. č. 15279/70, parc. č. 15279/72, parc. č. 15279/52, sa uskutočňuje v súlade s ust. § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 3 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, z dôvodu, že kupujúci je vzdelávacou inštitúciou (prevádzkovateľ súkromnej základnej školy a súkromného gymnázia) a kúpou pozemkov sa zrealizuje majetkovoprávne usporiadanie pozemkov v areáli kupujúceho a pod časťou stavby, v ktorej kupujúci prevádzkuje vzdelávaciu činnosť. Kupujúci poskytuje vzdelávaciu činnosť vo svojej stavbe súpis. č. 18368 zapísanej na LV č. 4891, ktorá sa nachádza na pozemkoch parc. č.

15279/70 a parc. č. 15279/52, ako aj v stavbe súpis. č. 19328 zapísanej na LV č. 3702 vo vlastníctve Slovenskej republiky zastúpenej Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, ktorá sa nachádza na pozemkoch parc. č. 15279/23, parc. č. 15279/51. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky súhlasilo s prevodom uvedených pozemkov na kupujúceho. Predaj bol schválený trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. Predmetom predaja sú iba pozemky uvedené v ods. 2. tohto článku.

## Čl. II.

1. Predávajúci predáva pozemky uvedené v čl. I odsek 2. tejto zmluvy za kúpnu cenu 211,00 Eur/m<sup>2</sup>, t. zn. **za kúpnu cenu celkom 57 603,00 Eur**, slovom päťdesiatšesťtisícšesťstotí Eur, kupujúcemu, ktorý pozemok za túto cenu kupuje do výlučného vlastníctva.

2. Prevod pozemku schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí dňa 29.02.2024 uznesením č. 442/2024.

Druh dokladu:	Kúpna zmluva
Identifikácia dokladu:	04 88 0494 24 00
Dátum k dokladu:	27. 6. 2024
Počet MJ pozemkov:	183,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	67 161,00 €
Cena pozemku na MJ:	367,00 €/m <sup>2</sup>

## Ponuka 4

zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m<sup>2</sup>.

3. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje pozemky registra „C“ KN, k. ú. Nivy, parc. č. 15279/73 – ostatné plochy vo výmere 1 m<sup>2</sup>, parc. č. 15279/74 – ostatné plochy vo výmere 190 m<sup>2</sup>, LV č. 4288, a novovytvorené pozemky parc. č. 10928/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 257 m<sup>2</sup>, parc. č. 10928/10 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 4 m<sup>2</sup> a parc. č. 10928/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 m<sup>2</sup>, vytvorené podľa GP č. 1526/a/22, úradne overeného dňa 29. 06. 2022 pod č. G1-1363/22, z časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 10928/2, LV č. 458, v celosti do vlastníctva.

4. Predaj pozemkov uvedených v ods. 3 tohto článku tejto zmluvy sa uskutočňuje podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 3 písm. j) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 z dôvodu, že kupujúci je výlučným

vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Nivy, a to pozemkov registra „C“ KN parc. č. 10930/1, parc. č. 10930/2 a stavby súpis. č. 15960 umiestnenej na pozemku parc. č. 10930/1, LV č. 3248, a pozemkov registra „C“ KN parc. č. 15279/75, parc. č. 15279/86 a parc. č. 15295/17, LV č. 563. Predmet predaja sa nachádza medzi nehnuteľnosťami kupujúceho a kupujúci ich užíva ako jeden funkčný celok s nehnuteľnosťami vo svojom vlastníctve. Predaj bol schválený trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

## Čl. II.

1. Predávajúci predáva pozemky uvedené v čl. I. odsek 3. tejto zmluvy za kúpnu cenu celkom **166 985,00 Eur**, slovom jednostošesťdesiatšesťtisícdeväťstoosemdesiatpäť Eur, kupujúcemu, ktorý pozemky za túto cenu kupuje.

2. Prevod pozemku schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí dňa 27.06.2024 uznesením č. 591/2024.

Druh dokladu:	Kúpna zmluva
Identifikačné číslo dokladu:	04 88 0446 24 00
Dátum k dokladu:	27. 6. 2024
Počet MJ pozemkov:	455,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	166 985,00 €
Cena pozemku na MJ:	367,00 €/m <sup>2</sup>

### Ponuka 5

### Informácie o zmluve

Číslo zmluvy: 048805852500

Názov zmluvy: Kúpna zmluva č. 04 88 0585 25 00, ktorej predmetom je predaj pozemku registra „C“ KN, parc. č. 9406/6, k.ú. Nivy.

Dátum uzavretia: 08.12.2025

Dátum účinnosti:

Dátum platnosti do:

Celková hodnota: 6 650,00 €

Dátum zverejnenia: 11.12.2025

**Druh dokladu:** Kúpna zmluva  
**Identifikácia dokladu:** Číslo zmluvy: 048805852500  
**Dátum k dokladu:** 11. 12. 2025  
**Počet MJ pozemkov:** 19,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 6 650,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 350,00 €/m<sup>2</sup>

#### Ponuka 6



**STAV. POZEMOK O ROZLOHE 228M2 S GARÁŽOVÝM OBJEKTOM 120M2 - GALVANIHO**

Ponúkame na predaj stavebný pozemok s garážovým objektom v priemyselnej zóne pri hlavnej ceste na Galvaniho ulici v Ružinove – Trnávka, BA II. Pozemok o výmere 228 m2. s podielom...

 Pozemky - komerčné
  228 m<sup>2</sup>

 Bratislava - Ružinov / Galvaniho

**PREDAJ**

**149.000,- €**

83331, 6m2

**Druh dokladu:** Ponuka realitnej kancelárie  
**Identifikácia dokladu:** <https://www.zoznamrealit.sk/stav-pozemok-o-rozlohe-228m2-s-garazovym-objektom-120m2-galvaniho-833692>  
**Dátum k dokladu:** 2. 2. 2026  
**Počet MJ pozemkov:** 228,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 149 000,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 653,51 €/m<sup>2</sup>

#### Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Ponuka 1	Ponuka 2	Ponuka 3
Cena porovnateľného majetku [€]	6 498,00 (realizovaná cena)	6 650,00 (realizovaná cena)	67 161,00 (realizovaná cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	342,00	350,00	367,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Polohové faktory - pozemky sú z porovnateľných častí mesta	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory - porovnávané pozemky sú svojim využitím a svojou rozlohou porovnateľné s hodnotenými pozemkami	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 10,00 %</b>	<b>- 10,00 %</b>	<b>- 10,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	307,80	315,00	330,30

Názov	Ponuka 4	Ponuka 5	Ponuka 6
Cena porovnateľného majetku [€]	166 985,00 (realizovaná cena)	6 650,00 (realizovaná cena)	149 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	367,00	350,00	653,51
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	- 10,00 % horšie
Polohové faktory - pozemky sú z porovnateľných častí mesta	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie

Fyzické faktory - porovnávané pozemky sú svojim využitím a svojou rozlohou porovnateľné s hodnotenými pozemkami	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	- 10,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 5,00 %</b>	<b>- 5,00 %</b>	<b>- 25,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	348,65	332,50	490,13
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>378,09 €/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

**Ponuka 1:**  $342,00 + 342,00 * (+0,0000 - 0,0500 - 0,0500) = 307,80 \text{ €/m}^2$

**Ponuka 2:**  $350,00 + 350,00 * (+0,0000 - 0,0500 - 0,0500) = 315,00 \text{ €/m}^2$

**Ponuka 3:**  $367,00 + 367,00 * (+0,0000 - 0,0500 - 0,0500) = 330,30 \text{ €/m}^2$

**Ponuka 4:**  $367,00 + 367,00 * (+0,0000 - 0,0500 + 0,0000) = 348,65 \text{ €/m}^2$

**Ponuka 5:**  $350,00 + 350,00 * (+0,0000 - 0,0500 + 0,0000) = 332,50 \text{ €/m}^2$

**Ponuka 6:**  $653,51 + 653,51 * (-0,1000 - 0,0500 - 0,1000) = 490,13 \text{ €/m}^2$

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

$(307,80 * 19 + 315,00 * 19 + 330,30 * 183 + 348,65 * 455 + 332,50 * 19 + 490,13 * 228) / (19,00 + 19,00 + 183,00 + 455,00 + 19,00 + 228,00) = 378,09 \text{ €/m}^2$

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		378,09 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{POZ} = 953 \text{ m}^2 * 378,09 \text{ €/m}^2$	360 319,77 €

**2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	380 866,45
Porovnávacia metóda	360 319,77

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujú jednotlivé faktory, ktoré majú vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti. Pre porovnávaciu metódu boli použité ako vstupné údaje ponuky z realitných portálov a verejne dostupné kúpne zmluvy a údaje v nich uvedené nie vždy dostatočne obsahujú všetky skutočnosti potrebné na porovnanie. Vzhľadom na tieto skutočnosti boli výsledky dosiahnuté porovnávacou metódou použité na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciácie.

Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

**VŠH pozemkov = 380 866,45 €**

**VŠH na MJ = 399,65 €/m<sup>2</sup>**

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - časť pozemku KN C 22196/3 (výmera 592 m<sup>2</sup>) a časť pozemku KN C 22199/1 (výmera 361 m<sup>2</sup>) k. ú. Nivy, obec Bratislava-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti za účelom prevodu vlastníckych práv.

### Odpoveď na úlohu znalca:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti - časť pozemku KN C 22196/3 (výmera 592 m<sup>2</sup>) a časť pozemku KN C 22199/1 (výmera 361 m<sup>2</sup>) k. ú. Nivy, obec Bratislava-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ku dňu 28.04.2026 je:

Všeobecná hodnota je zaokrúhlená: **381 000,00 €**

Slovom: **Tristoosemdesiatjedentisíc Eur**

## PREHLÁD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	-	-	-	380 866,45	-	360 319,77

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky registra "C" k.ú. Nivy - parc. č. 22196/3 (592 m <sup>2</sup> )	236 592,80
Pozemky registra "C" k.ú. Nivy - parc. č. 22199/1 (361 m <sup>2</sup> )	144 273,65
<b>Spolu pozemky (953,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>380 866,45</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>380 866,45</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlená</b>	<b>381 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tristoosemdesiatjedentisíc Eur</b>	

V Prievidzi, dňa 20.05.2026

Ing. Igor Niko



## IV. PRÍLOHY

1. Kópia z katastrálnej mapy na parcelu KN C 22196/3 k.ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, zo dňa 14.05.2026, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster> - 1 x A4
2. Kópia z katastrálnej mapy na parcelu KN C 22199/1 k.ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, zo dňa 14.05.2026, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster> - 1 x A4
3. Výpis z listu vlastníctva čiastočný č. 797 na parcelu KN C 22196/3 a 22199/1 k.ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II, zo dňa 14.05.2026, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk> - 11 x A4
4. UPI - List č. MAGS OUIC 53341/2026 - 256688 zo dňa 15.04.2026 - 5 x A4
5. Situácia investičného zámeru vypracovaná FVA, s.r.o., v 03/2026 - 2 x A4
6. Objednávka č. OBB2600910, ÚMSaA/30/2026 zo dňa 19.05.2026 - 1 x A4
7. Fotodokumentácia predmetu ohodnotenia - 2 x A4

Spolu 23 strán príloh

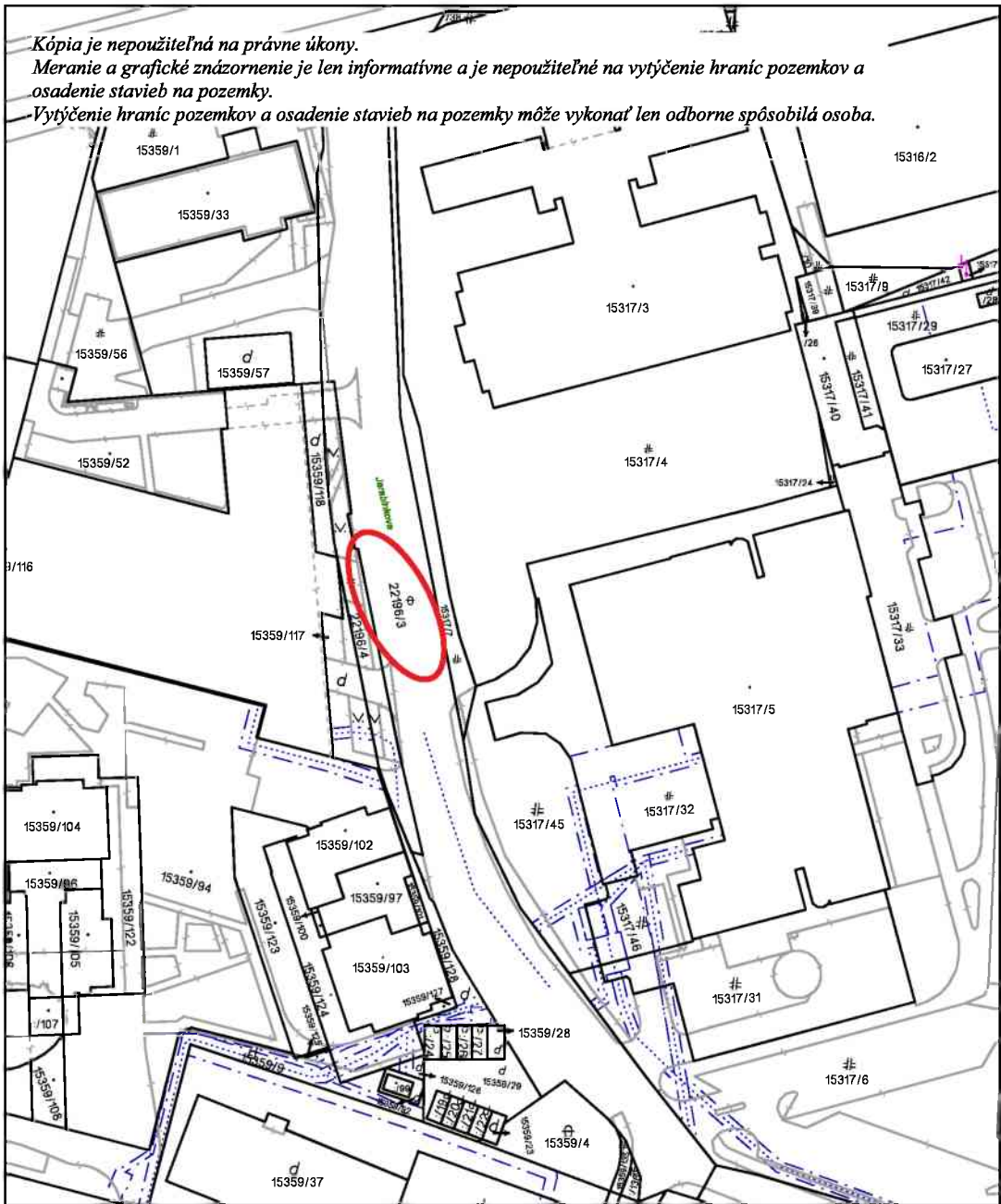
## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 stavebníctvo a odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností, 37 06 00 Stavebná fyzika, 37 102 00 Odhad hodnoty stavebných prác evidovaný pod číslom znalca 915090.

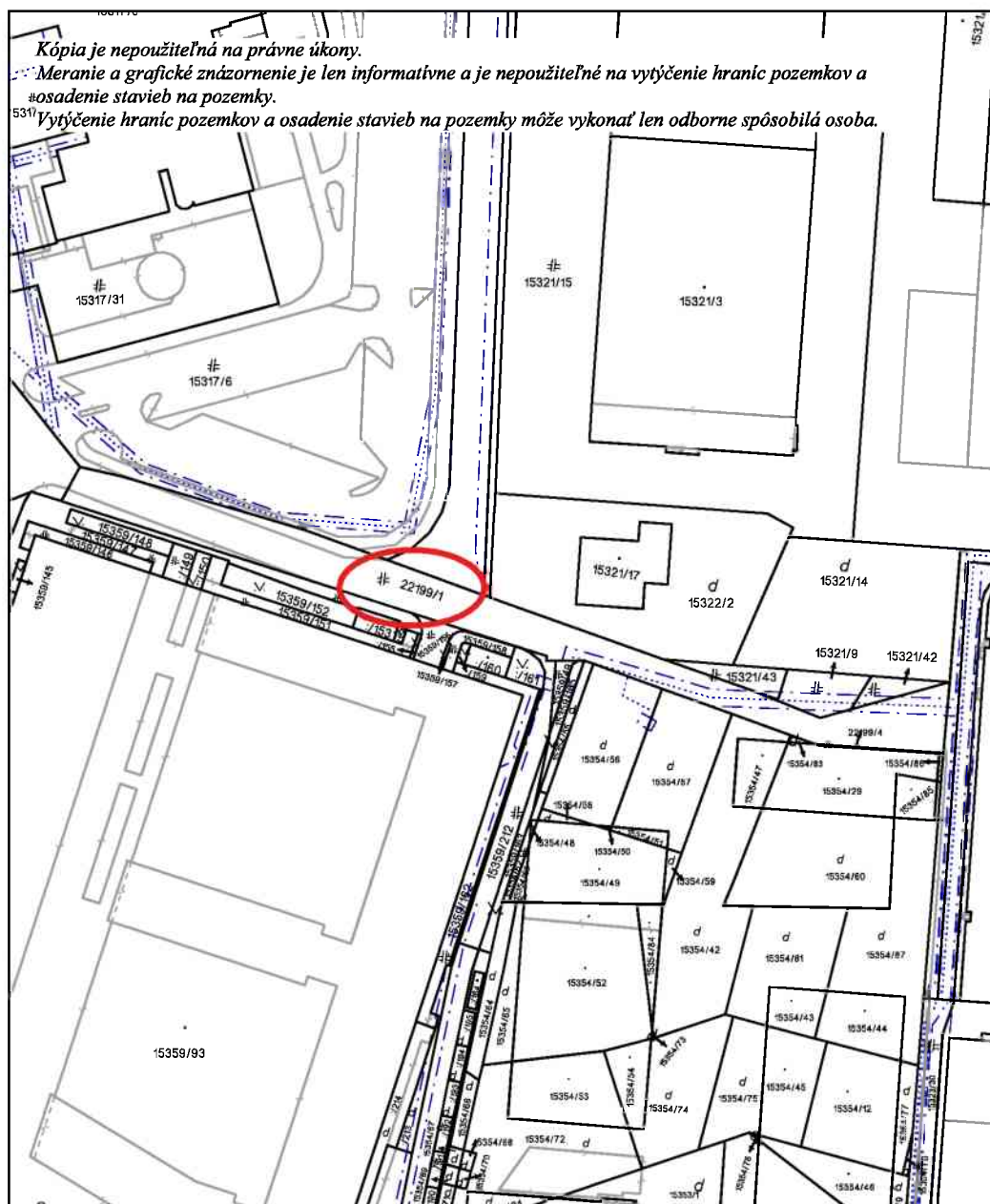
V súlade s ustanovením §209 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 23/2026.

Podpis znalca



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava II	Bratislava-Ružinov	Nívy
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 22196/3</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia		Bez autorizácie	
Údaje platné k			
14. 5. 2026 11:18:24			
13. 5. 2026 18:00:00			



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava II	Bratislava-Ružinov	Nivy
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 22199/1</b>  <i>Kópia je nepoužiteľná na právne úkony</i>		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 14. 5. 2026 11:19:47 Údaje platné k 13. 5. 2026 18:00:00		Spôsob autorizácie  Bez autorizácie	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres	: 102	Bratislava II	Dátum vyhotovenia	: 14.5.2026
Obec	: 529320	Bratislava-Ružinov	Čas vyhotovenia	: 11:18:53
Katastrálne územie	: 804274	Nivy	Údaje platné k	: 13.5.2026 18:00:00

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**  
**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 797**

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 371

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3698	41	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	5
Iné údaje: Bez zápisu							
3905/1	228	Ostatná plocha	37	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3905/6	319	Ostatná plocha	37	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3905/7	155	Ostatná plocha	37	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4021/1	758	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
9247/59	32	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
9374/1	5982	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
9374/2	21	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 8266 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9374/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2008.							
Iné údaje: Bez zápisu							
9374/3	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 8256 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9374/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2244.							
Iné údaje: Bez zápisu							
9374/4	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7121 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9374/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3535.							
Iné údaje: Bez zápisu							
9374/5	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7122 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9374/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2738.							

1 z 50

21949/124	140	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
21949/125	113	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
21949/126	13	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
21949/127	111	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
21949/128	2	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
21949/129	3	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
21949/140	1749	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22178/1	6999	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22194/3	3189	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22194/4	458	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22195/2	1241	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22195/7	50	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22196/3	2902	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22196/4	311	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22197/2	796	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22198/6	113	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22198/11	5	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22199/1	1198	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	

Plomba vyznačená na základe V-11180/2026 (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena)							
Iné údaje: Bez zápisu							
22199/3	41	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22199/4	4	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22200/1	332	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22200/4	693	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22200/6	2339	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22200/11	146	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22200/13	78	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22200/14	11	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22851/2	1726	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22851/3	28	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22851/4	313	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
22851/5	40	Ostatná plocha	37		1	1	7
Iné údaje: Bez zápisu							
22851/6	489	Ostatná plocha	37		1	1	7
Iné údaje: Bez zápisu							
22851/7	441	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

#### Legenda

Spôsob 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
- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 21 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - diaľnica a rýchlostná komunikácia a jej súčasti

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
- 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
- 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 2 Nájom k pozemku
- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavennej na tomto pozemku
- 7 Právny vzťah nie je evidovaný v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností

#### Stavby

Počet stavieb: 9

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1361	9374/9 9374/10	20	Ružinovský domov seniorov		1
Iné údaje: Bez zápisu					
3908	11020/17 11020/18 11020/19 11020/20 11020/21 11020/22 11020/35 11020/36	6	CO kryt+podzemné garáž.st., Bajzova 8A		2
Iné údaje: Bez zápisu					
17222	9885	15	administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
17531	10132/1	1	Garážová hala, Bazová 8		1
Iné údaje: Bez zápisu					
17532	10132/12	1	Dielňa, Bazová 8		1
Iné údaje: Bez zápisu					
17533	10132/20	1	Výpočtové stredisko, Bazová 8		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	10104/3	20	FONTANA		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	21873/2	20	FONTANA		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 21873/2 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 3931.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	21949/127 21949/128 21949/129	19	ZŠ O.Nepelu s.č. 1295 v k.ú. Nové Mesto		1
Iné údaje: Bez zápisu					



**Legenda**

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 6 Iná dopravná a telekomunikačná budova (budova prístavu, garáže, kryté parkovisko, budova na rádiové a televízne vysielanie a iné)
- 15 Administratívna budova
- 19 Budova pre šport a na rekreačné účely
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu
- 2 Podzemná stavba

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**

**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

<p>Titul nadobudnutia:          Žiadosť o zápis EU/34/8962/78 - VZ 14/79          Nz. 32/85/403/Fin - VZ 64/86          Žiadosť o zápis do KN - delimitačný protokol - VZ 227/93          Žiadosť zn. OSM/93/Sch o zápis delimitačného protokolu zo dňa 28.6.1993 - VZ 378/93          Žiadosť o zápis do KN - delimitačný protokol - VZ 286/94          Žiadosť o zápis č. OSM/57/94/Sch - VZ 347/94          Žiadosť o zápis do KN - protokol o prevode nehnuteľného majetku správy pozemkových komunikácií - VZ 468/94          GP č.187-94029-11 - VZ 88/95          Žiadosť-OSM 2/95/Sch - VZ 124/95          Záznam z katastrálneho konania zo dňa 17.2.1995 - VZ 190/95          Žiadosť č.43/21/96-MRA zo dňa 8.1.1996 - VZ 136/96          Žiadosť č.OSM/438/96 zo dňa 5.2.1996 - VZ 147/96          Žiadosť č.SMM/2160/96 zo dňa 21.5.1996 - VZ 505/96          Žiadosť o zápis do KN č.43/543/96-MRA zo dňa 13.6.1996 - VZ 529/96          Žiadosť č.OSMM/2532/96 zo dňa 17.6.1996 - VZ 535/96          Žiadosť o zápis do KN zo dňa 8.11.1995 - VZ 628/96          Žiadosť č.OSMM 3346/96/KU zo dňa 19.8.1996 VZ 738/96          Žiadosť č.7200/581/96 zo dňa 23.8.1996 o zápis GP č.32111362-111/95 - VZ 197/97          žiadosť o zápis č.OSMM/151/97 zo dňa 16.1.1997 - VZ 295/97          Žiadosť č.OSMM/1103/97-Se zo dňa 19.3.1997 - VZ 299/97          Zámenná zmluva č.2/96 podľa V-8302/96 zo dňa 2.6.1997 - VZ 417/97          Kúpa V-3119/97 zo dňa 28.7.1997 - VZ 673/97          OSMM-161/98/A1 zo dňa 27.1.1998 - VZ 330/98          Rozhodnutie č.II-2168/97 zo dňa 14.11.1997 - VZ 1021/98          Žiadosť o zápis č.32/485/98 zo dňa 1.6.1998 - VZ 1201/98          Žiadosť č.OSMM-2527/98/A1 zo dňa 20.5.1998 - VZ 1154/99          Žiadosť č.OSMM-5827/99/A1 zo dňa 17.8.1999 - VZ 2627/99          Žiadosť č.OSMM-9315/99/Se zo dňa 30.12.1999 - VZ 662/00          Žiadosť SNM-46/2001/A1 zo dňa 4.1.2001 - VZ 1979/01          Žiadosť o zápis č.k.: SNM-6974/3/01/K1 zo dňa 22.10.2001 - VZ 62/02          Žiadosť o zápis č.k.: SNM-6974/1/01/K1 zo dňa 22.10.2001 - VZ 63/02          Žiadosť o zápis č.k.: SNM-6974/2/01/K1 zo dňa 22.10.2001 - VZ 64/02          Žiadosť o zápis SNM-1478/01/A1 zo dňa 19.3.2001 - VZ 503/02          Rozhodnutie č.1422-103/02 zo dňa 10.6.2002 - VZ 2462/02          Zámenná zmluva vedená vo V-6196/02 zo dňa 12.12.2002 - VZ 3251/02          Žiadosť o zápis stavby č.j.:RSS-2002/17359-2/Kul zo dňa 6.11.2002 - VZ 1017/03          Žiadosť o zápis č.j.:OSMM-8028/99/A1 zo dňa 17.11.1999 - VZ 1571/03          Žiadosť o zápis č.j.:MAG/2004/4053/6745-1/K1 zo dňa 05.02.2004 - VZ 772/04          Žiadosť o zápis č. MAG-2005-1388/24323-74/LVi zo dňa 25.01.2005 - VZ 1349/05          Žiadosť o zápis č. MAG-2005-1388/24328-75/LVi zo dňa 20.04.2005 - VZ 1350/05          Rozhodnutie č. 2X-200/05-MRO zo dňa 12.05.2006 - VZ 2437/06          Žiadosť č.MAG/2006/6790/12103-1/K1 zo dňa 22.2.2006 - VZ 2791/06          Žiadosť o zápis č.j.: MAG/2006/12690/24460-1/K1 zo dňa 11.04.2006 - VZ 2797/06          Žiadosť č.MAGS SNM 17752/07-1/411425 zo dňa 15.5.2007, geometrický plán č.22/2007 zo dňa 9.5.2007.          Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 22269/07-1/432489 zo dňa 18.6.2007.          Kúpna zmluva V- 7852/08 zo dňa 30.04.2008 - VZ 2004/08          Žiadosť o zápis MAGS SNM 44972/08-1/293304 zo dňa 20.8.2008, GP č.126/2008 zo dňa 4.8.2008.          Zámenná zmluva V-36893/08 zo dňa 16.01.2009.          Potvrdenie o pridelení súpisného čísla SU-2008/20502-2/UHA zo dňa 3.11.2008, GP č.075/2008, Z-12327/08          Kúpna zmluva V-13898/09 zo dňa 18.08.2009.          Žiadosť o zápis MAGS SNM 40841/10-1/72564 zo dňa 31.3.2010, GP č.24/2010 zo dňa 12.5.2010.          Ž.č.MAGS SNM 53608/10-1/324139/ zo dňa 17.9.2010          Rozhodnutie o určení súp.č. Č.j.:SÚ/ CS 6114/2011/4/UHA zo dňa 22.6.2011, Z-11595/11.          Kolaudačné rozhodnutie č. ÚKaSP-2011/265-HAM zo dňa 08.04.2011, právoplatné dňa 13.04.2011          Rozsudok Okresného súdu Bratislava II č. 6C/200/2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. 6Co/566/2012, právoplatné dňa 10.7.2014, Z-17675/14.          Žiadosť č.MAGS SNM 40035/12-1/256613 zo dňa 3.4.2012, geometrický plán č.037-M80/2011 (over.č. 2127/11)          na určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 21949/3,127-129, R-1100/12.          Žiadosť o zápis pozemkov č.: MAGS OGC 33950/2017 zo dňa 16.02.2017, zápis GP č.30115/2017 (overovacie číslo: 250/2017), R-1172/17 - VZ 657/17          Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469), podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 194/19/1102-2 z 03.03.2020, právoplatné 07.05.2020, UP-9/2020          Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s., podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 196/19/1102-2 z 3.3.2020, právoplatné 11.5.2020, UP-10/2020          Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469), podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 198/19/1102-2 z 06.03.2020, právoplatné 07.05.2020, UP-12/2020          Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s., podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 201/19/1102-2 z 20.04.2020, právoplatné 10.06.2020, UP-15/2020          Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469), podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 202/19/1102-2 zo dňa 20.04.2020, právoplatné 15.06.2020, UP-17/2020          Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469), podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 203/19/1102-2 zo dňa 21.04.2020, právoplatné 17.06.2020, UP-18/2020          Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469), podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 200/19/1102-2 zo dňa 20.04.2020, právoplatné 20.05.2020, UP-16/2020</p>	
--	--

	<p>Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s., IČO 35763469, podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 197/19/1102-2 zo dňa 6.3.2020, právoplatné dňa 26.6.2020, UP-13/2020</p> <p>Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s., IČO 35763469, podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 199/19/1102-2 zo dňa 6.3.2020, právoplatné dňa 8.7.2020, UP-11/2020</p> <p>Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s., IČO: 35763469, podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 204/19/1102-2 zo dňa 27.04.2020, právoplatné 22.07.2020, UP-19/2020</p> <p>Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s., IČO: 35763469, podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 195/19/1102-2 zo dňa 03.03.2020, právoplatné 21.08.2020, UP-8/2020</p> <p>Rozhodnutie -užívacie povolenie MAGS SSU 59291/2020/40084/2021/ 491829-8/Su zo dňa 15.06.2021, Z-15620/2022</p> <p>Kúpna zmluva V-33454/2022 z 20.10.2022</p>
	<p>Iné údaje:</p> <p>Zápis GP č. overenia G1-1243/2019, Z-898/2020,</p> <p>Rozhodnutie č. MAGS SSU 57674/2019/37480/2020-6/Hu z 04.02.2020, GP ov.č.G1-2645/2019, Z-3995/20</p> <p>Zápis GP č. over. 1836/2018, Z-4679/2020</p> <p>Protokol k evidencii zmene R-4013/2020</p> <p>Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru X-180/2020 zo dňa 21.08.2020</p> <p>Rozhodnutie OÚ č. X-249/2020 zo dňa 05.10.2020</p> <p>Protokol o oprave chyby č. X-352/2020 zo dňa 02.12.2020</p> <p>Rozhodnutie OÚ č. X-1/2021 zo dňa 15.01.2021</p> <p>Zápis GP č. over. G1-2308/2020 na zameranie spevnených plôch p.č. 15437/20, 15444/4, 15454/127, 15454/128, 15454/19, Rozhodnutie č. MAGS SSU 57814/2020/448512-5 zo dňa 27.11.2020, Z-24966/2020</p> <p>Zápis GP over.č. G1-328/2021, Z-6191/2021</p> <p>Zápis GP č. G1-485/2021, Rozhodnutie č. MAGS ODP 48094/2021/380527-7/Su zo dňa 29.06.2021, Z-14113/21</p> <p>Protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte X-372/2021.</p> <p>Zápis súpisného a orientačného čísla - aktualizácia údajov č.SU/CS 14324/2021/3/EBE zo dňa 08.11.2021, Z-26226/2021</p> <p>Stavba súpis.č. 3908 na parc.č.11020/17,18,19,20,21,22,35,36 je podzemná stavba.</p> <p>Zápis geometrického plánu č. 51/2019,</p> <p>Rozhodnutie č. MAGS SSU 33431/2020/373791-6/Hu zo dňa 06.07.2020 vydané Hlavným mestom SR Bratislava, Z-16246/2020</p> <p>Zápis GP č. G1-2748/2021, Rozhodnutie o povolení užívať č. SÚ/CS 5333/2022/3/MSU-20 zo dňa 09.03.2022, Z-10342/22</p> <p>Zápis GP č. G1-1707/2022, Z-10344/22</p> <p>Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.X-298/2022, ZPMZ č.4641, úradne overený pod č.G5-7/2022 dňa 23.09.2022</p> <p>Zápis GP č. G1-1209/2023, R-3952/2023.</p> <p>Protokol o oprave chyby č. X-252/2023 zo dňa 08.12.2023, ZPMZ č. 4878</p> <p>Aktualizácia údajov zápisu stavby súp.č. 1361 na parc.č. 9374/9, 9374/10 - č.k. SU 10407/34837/2025/EBE z 29.07.2025 vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov, Z-13219/2025</p> <p>Zápis G1-1572/2025, Z-19594/2025</p>
	Poznámky: Bez zápisu

Správca

Počet správcov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	<p><b>Mestská časť Bratislava - Ružinov, Mierová 21, Bratislava, PSČ 827 05, SR, IČO: 603155</b></p> <p>Titul nadobudnutia: Protokol č. 11 88 0937 19 00 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Z-4679/2020</p> <p>Protokol č. 11 88 0936 19 00 zo dňa 18.02.2020 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, Z-14448/21</p> <p>Dodatok č.1 k protokolu č. 62/92 zo dňa 12.08.2021 o zverení obecného majetku a sním súvisiacich práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov zo dňa 02.01.1992, Z-18415/2021</p> <p>Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam reg. C KN na parcelné číslo 11233/30, 11233/57, 11233/58, 11233/59, 11233/60</p> <p>K vlastníkovi č. 1 je pod por.č. 2 správa k nehnuteľnosti,pozemku parc.č. 21889/2, Z-14448/21</p> <p>K vlastníkovi č. 1 je pod por.č. 2 správa k nehnuteľnosti, pozemku parc.č. 15472/39, Z-18415/2021</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p>	
3	<p><b>Komunálny podnik Bratislavy, Technická 6, Bratislava, PSČ 821 04, SR, IČO: 54656885</b></p> <p>Titul nadobudnutia: Protokol č. 11 88 0441 22 00 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy zo dňa 09.08.2022, Z-22072/22</p>	

Zápis GP č. 199/18, V-10977/2018

Zápis GP overovacie číslo: 1158/2019

Zápis GP overovacie číslo: G1-2514/2019;

Rozhodnutie-povolenie užívania č. MAGS SSU 54894/2019/36538/2020/4778-7/Hu zo dňa 10.01.2020, Z-1847/2020

Rozhodnutie o povolení užívať stavbu č. SU/CS 14446/2017/6/MBL-136 z 22.08.2017, právoplatné 14.09.2017, č. SU/CS 10188/2018/7/LZO-146 z 13.09.2018, právoplatné 18.10.2018, GP ov.č. G1-2725/19, Z-21506/2020

GP č. 23/2007 (úr.ov. č. 1138/2007), R-3278/2021

Zápis GP č. G1-2401/2020, V-20588/2021

Kolaudačné rozhodnutie č. MAGS ODP 54210/2021/416214-7/Ma zo dňa 10.8.2021, právoplatné dňa 7.9.2021, Z-18727/2021.

GP ov.č. G1-790/21, Z-15620/22

Zápis GP ov.č. G1-1708/2023, R-622/2024

Zápis GP č. overenia G1-2021/2024 zo dňa 28.10.2024, R-5136/2024

častočný zápis GP č. overenia G1-1572/2025 zo dňa 10.09.2025, V-685/2026

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	V-26698/2025
-	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 21844/2 stpieť na pozemku registra C KN parcelné číslo 21844/2: a) zriadenie a uloženie stavebného objektu SO 61 - Prípojka VN pre TSI k stavbe "Bytový objekt s vybavenosťou MILLHAUS, Mlynské nivy, Plynárenská, Bratislava" v k.ú.Nivy v Bratislave (ďalej len "VN prípojka"), b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie VN prípojky a to v rozsahu vymedzenom Geometrickým plánom ov. č.G1-1014/2025, c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie VN prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v písm.a) a b) tohto odseku na pozemku registra C KN parcelné číslo 21844/2 v celosti, v p r o s p e c h: Západoslvenská distribučná, a.s, IČO 36361518, podľa V-26698/2025 zo dňa 03.02.2026.
-	"Vecné bremeno podľa § 37a zákona č. 138/1973 Zb. v spojení s § 42 ods. 6 zákona č. 442/2002 Z. z. spočívajúce v práve spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (IČO 35850370) zriaďovať a prevádzkovať na cudzích nehnuteľnostiach v rozsahu vyplývajúcom z povolenia na vodohospodárske dielo podľa § 9 a to na pozemkoch registra C KN parc. č. 21825/1, 21826, 21828, 21829, 21832/2 a 21834, v rozsahu podľa geometrického plánu č. G1-1095/2022, Z-14233/2022 - Vz 5193/22"
-	"Vecné bremeno podľa § 37a zákona č. 138/1973 Zb. v spojení s § 42 ods. 6 zákona č. 442/2002 Z. z. spočívajúce v práve spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (IČO 35850370) zriaďovať a prevádzkovať na cudzích nehnuteľnostiach v rozsahu vyplývajúcom z povolenia na vodohospodárske dielo podľa § 9 a to na pozemkoch registra C KN parc. č. 21826, 21828, 21829, 21834, v rozsahu podľa geometrického plánu č. G1-1096/2022, Z-14234/2022 - Vz 5195/22"
-	Vecné bremeno podľa § 37a zákona č. 138/1973 Zb. v spojení s § 42 ods. 6 zákona č. 442/2002 Z. z. spočívajúce v práve spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (IČO 35850370) zriaďovať a prevádzkovať na cudzích nehnuteľnostiach v rozsahu vyplývajúcom z povolenia na vodohospodárske dielo podľa § 9 a to na pozemkoch registra C KN parc. č. 21895/1, 21895/27 v rozsahu podľa geometrického plánu č. G1-1093/2022, Z-14237/2022 - Vz 5198/22
-	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 21844/2, 21818/1, 21817, stpieť právo spoločnosti RAIMSIDE, s.r.o. (IČO: 31386946) ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. a to v rozsahu stanovenom geometrickým plánom č. 26/2022, ktorý vyhotovil GEOBOD, s.r.o. a ktorý bol dňa 01.07.2022 overený katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava pod č. G1-1379/2022, Z-16694/22

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v prospech oprávneného spoločnosti VNET a.s., IČO: 35845007, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch reg. C KN parc.č. 21939/5, 21895/27, 10800/26, 10800/39, 10800/40, 10800/10, 21931, 10800/75, 10800/68, 21878/1, 21881, 21895/29, 21889/1, 21888/1, Z-20806/18 - VZ 1124/19
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) ZoEK v prospech: VNET a.s., IČO 35845007 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku reg. C KN p.č.21915 podľa GP č.GI-176/2019 podľa Z-3370/2019. - VZ 1948/19
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO: 35 845 007) spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č.21895/4, 21921/4, 21919, 22194/4, 21890/2, 10663/31, 21893 a 10663/33, podľa Z-4113/2019
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO: 35 845 007) ako oprávneného spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č.21844/2, parc.č. 21844/128, parc.č. 21844/129, parc.č. 21844/130, parc.č. 21844/131, parc.č. 21844/132, parc.č. 21844/133 a parc.č. 21844/134, parc.č. 21844/135, 21814 a 3698, podľa Z-4906/19, GI-2401/2020. (GI-1572/2025, Z-19594/2025)
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc.č.21812 strpieť: a) zriadenie a uloženie inžinierskych sietí, b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie inžinierskych sietí v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č.1934/2018, c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí na pozemok registra C KN parc.č.21812 v celosti, v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č.9236/2, podľa V-11541/2019 zo dňa 20.05.2019 - Pvz 2493/19
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti povinného strpieť na pozemkoch registra C KN parc.č. 21847/1, 21882 : a) zriadenie a uloženie rozodov VN a NN (ďalej len "inžinierske siete") v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne ov. č. 1141/2018; b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie inžinierskych sietí v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne ov. č.1141/2018; c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v písmenách a) a b) v celosti; v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. IČO 36361518, podľa V-12059/2019 zo dňa 21.05.2019
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1, písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO: 35845007) ako oprávneného, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č. 21798 a 21801 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne ov.č. GI-1939/2019, Z-11691/2019
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti SWAN, a.s. (IČO: 47258314) a SITEL s.r.o. (IČO: 31668305) ako oprávneného, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č. 21799, 21801, 21844/2, parc.č. 21844/128, parc.č. 21844/129, parc.č. 21844/130, parc.č. 21844/131, parc.č. 21844/132, parc.č. 21844/133 a parc.č. 21844/134, v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.GI-1365/2019, Z-13953/2019, GI-2401/2020.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť strpieť právo: - zriadenia a uloženia stavebného objektu SO 1.03.01 Hlavný verejný vodovod Mlynské Nivy a SO 1.03.02 Miestny verejný vodovod Jarabínková - Mlynské Nivy (ďalej len "vodné stavby"), - užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia vodných stavieb, - vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie vodných stavieb, a to všetko v rozsahu vymedzenom podľa geometrického plánu overovacie číslo GI-2461/2017 a podľa geometrického plánu overovacie číslo GI-2460/2017, na zariadenej nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc.č.22199/1 v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO: 35850370, podľa V-31847/2019 zo dňa 03.12.2019
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s. IČO: 35763469 ako oprávneného, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku reg. CKN p.č. 21927, v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. over. 2150/2019, Z-20832/2019.

Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecného bremena in personam - spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženého pozemku registra C KN parcelné číslo 21844/2, parc.č. 21844/128, parc.č. 21844/129, parc.č. 21844/130, parc.č. 21844/131, parc.č. 21844/132, parc.č. 21844/133 a parc.č. 21844/134, strpieť na časti predmetného pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom okresným úradom pod č. 2244/2018:</p> <p>a) zriadenie a uloženie horúcovodnej prípojky,</p> <p>b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie horúcovodnej prípojky, ktorá je súčasťou stavby "Obytný súbor Jarabiny, Mlynské nivy, Bratislava",</p> <p>c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie horúcovodnej prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám,</p> <p>v prospech Bratislavská teplárenská, a.s., IČO 35823542, podľa V-10926/2021 zo dňa 07.05.2021, G1-2401/2020</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno k nehnuteľnosti:</p> <p>- Pozemok registra C KN parcelné číslo 22196/3 ("zaťažená nehnuteľnosť") spočívajúce v povinnosti strpieť právo:</p> <p>a) zriadenia a uloženia stavebného objektu "SO 03.2a Predĺženie verejného vodovodu" (ďalej aj "inžinierska sieť"),</p> <p>b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia inžinierskej siete k stavbe "Business Center Bratislava I Plus, Jarabinkova ul." na nehnuteľnosti - pozemku parcele registra "C" KN par. číslo 22196/3 k. ú. Nivy, a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 6/2013, na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia vodovodnej prípojky na pozemku parcelné číslo 22196/3 zo dňa 28.03.2013, vyhotovenom</p> <p>Ing. Ivanom Paulenom, GEODETICKÉ PRÁCE, Párikova 13, 821 08 Bratislava, IČO: 30154669, úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pod č. 581/2013 dňa 12.04.2013,</p> <p>c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskej siete na pozemok reg. "C" KN par. č. 22196/3 v celosti.</p> <p>v p r o s p e c h každodobého vlastníka nehnuteľnosti "Stavebný objekt SO 03.2a Predĺženie verejného vodovodu, ktorý je súčasťou stavby "Business Center Bratislava I Plus, Jarabinkova ul. v k. ú. Nivy, povoleného stav. povolením č.ZPS/2012/294/FAK/II-3704 zo dňa 25.04.2012, vydaného Obvodným úradom životného prostredia v Bratislave, odbor štátnej vodnej správy, právoplatného dňa 15.05.2012, uloženého na pozemku registra "C" KN par. č. 22196/3 v k. ú. Nivy v zmysle geometrického plánu ("oprávnená stavba") podľa V-15338/2021 zo dňa 9.6.2021.</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno k nehnuteľnosti:</p> <p>- Pozemok registra C KN parcelné číslo 21844/2, parc.č. 21844/128, parc.č. 21844/129, parc.č. 21844/130, parc.č. 21844/131, parc.č. 21844/132, parc.č. 21844/133 a parc.č. 21844/134, ("zaťažená nehnuteľnosť") spočívajúceho v povinnosti strpieť právo:</p> <p>a) zriadenia a uloženia stavebného objektu - SO 06.C prípojka VN,</p> <p>b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia prípojky VN k stavbe "DISCOVERY TOWER - Bytový dom" na pozemku registra C KN parcelné číslo 21844/2, parc.č. 21844/128, parc.č. 21844/129, parc.č. 21844/130, parc.č. 21844/131, parc.č. 21844/132, parc.č. 21844/133 a parc.č. 21844/134, v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č.178/2020 na vyznačenie práva uloženia inž. siete na parcele reg. C KN č. 21844/2, parc.č. 21844/128, parc.č. 21844/129, parc.č. 21844/130, parc.č. 21844/131, parc.č. 21844/132, parc.č. 21844/133 a parc.č. 21844/134, vyhotoveným -</p> <p>Radovan Verčík - RV GEO, so sídlom Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO: 41335996, dňa 20.11.2020, úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod č. G1-2495/2020 dňa 02.12.2020,</p> <p>c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky VN oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v písm. a) a b) na pozemok v k.ú. Nivy, a to pozemok reg. "C" KN par. č. 21844/2, parc.č. 21844/128, parc.č. 21844/129, parc.č. 21844/130, parc.č. 21844/131, parc.č. 21844/132, parc.č. 21844/133 a parc.č. 21844/134 v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom.</p> <p>v p r o s p e c h:</p> <p>Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518 podľa V-15336/2021 zo dňa 9.6.2021. G1-2401/2020</p>

Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného strieť na pozemku registra "C" parc.č. 22200/6 a to v rozsahu dielov č. 1, 2 a 3 vyznačených Geometrickým plánom č. 41-1/2024, úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod číslom G1-1210/2024; dielu č. 1 vyznačeným Geometrickým plánom č. 33-1/2025, úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod číslom G1-1371/2025 (ďalej len "Zaťažené pozemky A");</p> <p>a) uloženie, umiestnenie, zriadenie, vedenie a prevádzkovanie vodných stavieb SO-01 Verejný vodovod, SO-02.1 Čerpacia stanica odpadových vôd, SO-02.2 Výtlačné potrubie z ČS-OV, SO-02.3 NN prípojka pre ČS-OV, SO-03 Verejná splašková kanalizácia (ďalej len "Vodné stavby");</p> <p>b) užívanie, údržbu, opravu, kontrolu, úpravu, odstránenie, rekonštrukciu, modernizáciu Vodných stavieb,</p> <p>c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneného z vecného bremena alebo ním povereným osobám na/cez Zaťažené pozemky A v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon činnosti uvedených pod písmenom a) a b),</p> <p>d) pásmo ochrany Vodných stavieb,</p> <p>v p r o s t e h: Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO: 35850370, podľa V-6579/2026 zo dňa 29.04.2026.</p>
---------------------------	---

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY  
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

Útvar mestských stratégií a analýz

MSc. Petrovič

Váš list  
zo dňa 26.03.2026

Naše poradové číslo  
MAGS OUIČ 53341/2026-  
256688

Vybavuje / Linka  
Ing. arch. Ľuboš Labanc

V Bratislave  
15.04.2026

VEC: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	UMSA
žiadosť zo dňa:	26.03.2026
pozemok:	22196/3 a 22199/1
katastrálne územie:	Nívy
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Jarabinková ulica
zámer žiadateľa:	UMSA žiada o ÚPI k častiam uvedených parciel (vyznačených v prílohe žiadosti), ktorá bude slúžiť ako podklad pre vypracovanie znaleckého posudku.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10 a 12 (ďalej len „ÚPN“) pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN parc. č.: 22196/3 a 22199/1, k. ú. Nívy, stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie, (záujmová časť parcely č.: 22196/3)
- plochy námestí a ostatné komunikačné plochy (biela plocha), (záujmová časť parcely č.: 22199/1)

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

EMAIL  
usmernovanievystavby  
@bratislava.sk

IČO  
00 603 481

ONLINE  
www.bratislava.sk

#### Spôsoby využitia funkčných plôch

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň liniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, 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, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

#### Plochy námestí a ostatné komunikačné plochy (biela plocha)

##### Podmienky funkčného využitia plôch:

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

##### Intenzita využitia územia:

Záuľmová časť parc. č. 22196/3, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

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

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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).

Zároveň uvádzame, že záujmové časti predmetných pozemkov sú súčasťou územia, pre ktoré boli schválené ZaD ÚPN č. 11, ktoré nadobudnú účinnosť 01.05.2026. Pre tieto časti pozemkov nastali zmeny z hľadiska regulácie funkčného využitia územia a aj z hľadiska regulácie intenzity využitia územia. Od 01.05.2026 bude pre tieto časti pozemkov platná nasledovná regulácia:

**Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, rozvojové územie, regulačný kód H,**  
(záujmové časti parcel č.: 22196/3, 22199/1)

**OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** viacpodlažné bytové domy.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň liniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, 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, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umývárňou automobilov a piničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Intenzita využitia územia:**

Záujmová lokalita, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, je definovaná 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**:

Kód regulácie H, MČ Ružinov

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ mín.
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvojená zástavba	0,23	0,30
					0,21	0,30

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 rastlínom 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 ( $m^2$ ).

**Upozornenia:**

Záujmové pozemky sa podľa grafickej časti ÚPN nachádzajú: v ochrannom pásme Letiska M. R. Štefánika Bratislava a heliportov.

Trasy a zariadenia technickej infraštruktúry, vrátane lch ochranných pásiem, je potrebné vyžiadať u príslušných prevádzkovateľov jednotlivých inžinierskych sietí.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10 a 12 rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty>

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahľadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

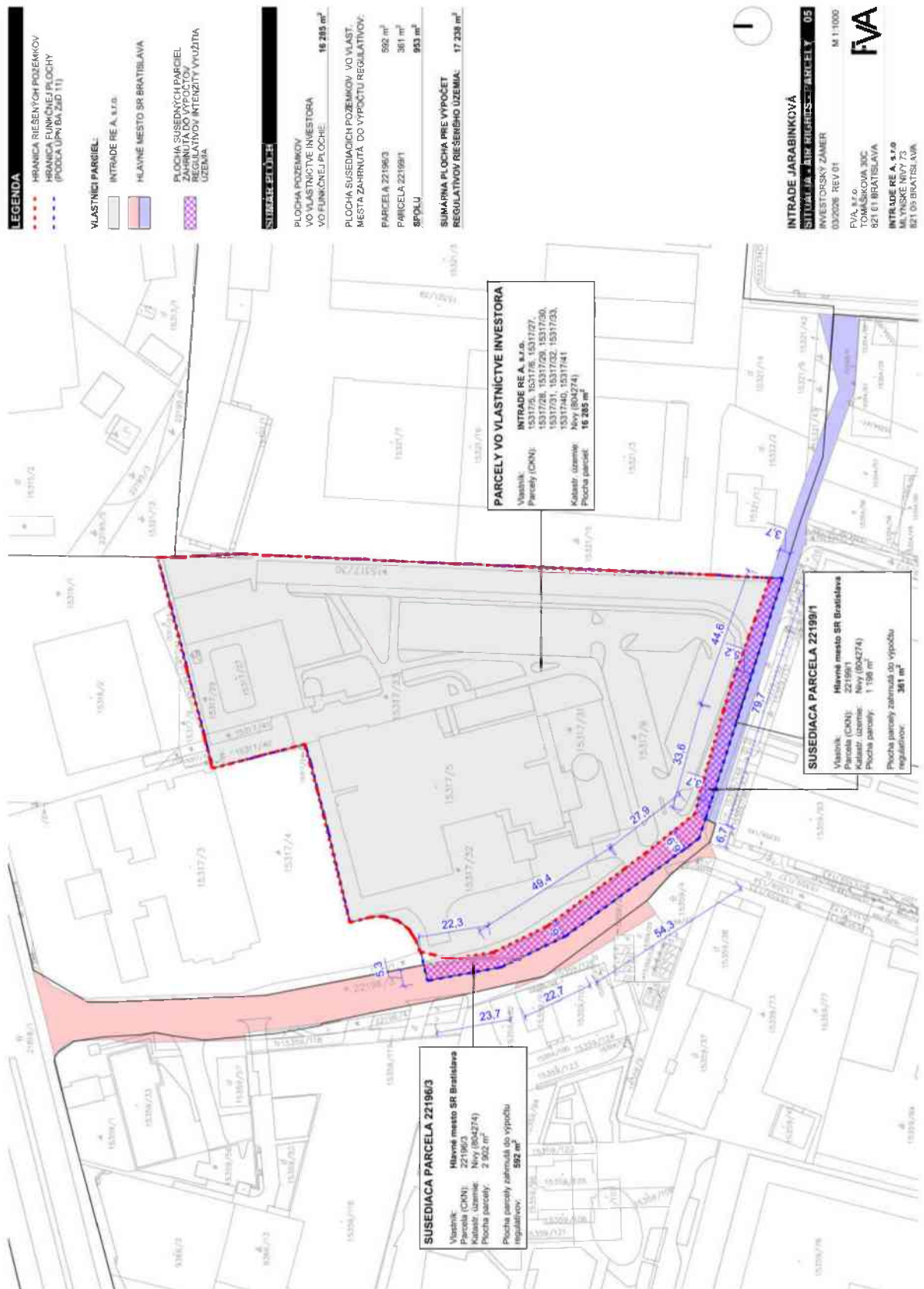
**Upozorňujeme, že územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky k investičnej činnosti a nevyjadruje tak súlad resp. nesúlad stavby s územným plánom Bratislavy.**

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIC 53341/2026-256688 zo dňa 15.04.2026 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

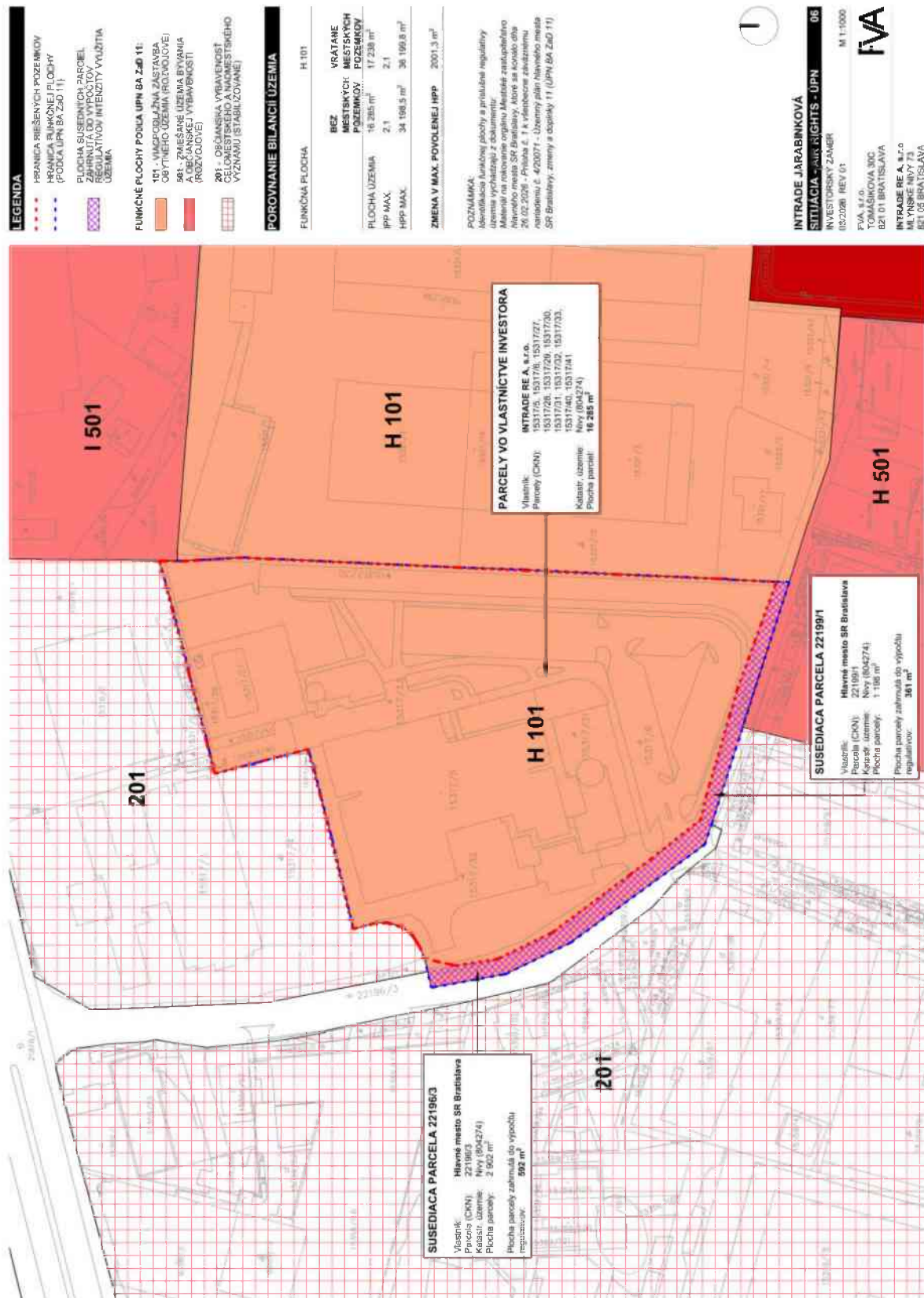
Co: Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

**Ing. Ľudmila Simeunovičová**  
vedúca oddelenia











Objednávka číslo OBB2600910

ÚMSaA/30/2026

<b>Odberateľ:</b> Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Útvar mestských stratégií a analýz Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	<b>Dodávateľ:</b> Ing. Igor Niko NIKO - znalec  Číslo 566/2 97217 Kanianka IČO: 10896546 DIČ 1029593114 IČ DPH
Dodacia lehota: Ihneď	Prenesená daňová povinnosť Nie

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na časti parcel 22196/3 (592 m<sup>2</sup>) a 22199/1 (361 m<sup>2</sup>) k.ú. Nivy (804274) - jedná sa iba o časti parcel, ktoré sú v rámci funkčnej plochy 201, ktorá sa mení na 101 H od 1.5., kedy nadobudnú do účinku Zmeny a Doplnky ÚPN 11. Znalecký posudok by sme potrebovali vypracovať, tak, aby ráatal už s novým územným plánom - t.j. Pre funkčnú plochu 101. Prílohy: UPI, časti parcel aj ich výmery. Cena: 363,00 € bez DPH. Dodávateľ nie je platcom DPH.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Vypracovanie znaleckého posudku	1,00	363,00	363,00 Eur
	bez DPH:			363,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			363,00 Eur

Vyhotovil: Štefkovičová Pavla

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Mazúr Ján

V Bratislave dňa: 19.05.2026

Schválené dňa: 20.05.2026

iná osoba  
podpis

Dodávateľ podpisom tejto objednávky vyhlasuje, že sa oboznámil so Všeobecnými zmluvnými podmienkami Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverejnenými na webovom sídle odberateľa:

<https://bratislava.sk/mesto-bratislava/transparentne-mesto/vseobecne-zmluvne-podmienky> a v celom rozsahu s nimi súhlasí.\*

\*uvedené sa neuplatní, ak sa objednávka vystavuje na základe písomnej zmluvy/rámcovej zmluvy uzatvorenej medzi odberateľom a dodávateľom."

Objednávateľ súhlasí, aby dodávateľ v zmysle § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov účtoval odmenu resp. iný nárok podľa tejto objednávky elektronickou faktúrou doručenou objedávateľovi na e-mailovú adresu: [efaktura@bratislava.sk](mailto:efaktura@bratislava.sk). Objednávateľ a dodávateľ berú na vedomie, že elektronická faktúra je plnohodnotnou náhradou faktúry v papierovej forme a riadnym daňovým dokladom.

Za dodávateľa: Meno, priezvisko  
podpis

## Fotodokumentácia.



Obr.č.1.



Obr.č.2



Obr.č.3



Obr.č.4



Obr.č.5



Obr.č.6

## Fotodokumentácia.



Obr.č.7.



Obr.č.8



Obr.č.9



Obr.č.10



Obr.č.11



Obr.č.12





**Útvar mestských stratégií a analýz**



444135/26

Váš list  
**MAGS UMSA**  
52991/2026-186212

Naše poradové číslo  
**MAGS OMV 53578/2026-**  
189166

3 -05- 2026

V Bratislave  
07.05.2026

**VEC: Substanovisko k e-súbornej žiadosti o substanoviská odborných útvarov žiadosti o udelenie odplatného súhlasu („Air Rights“): INTRADE RE A, s.r.o. - Jarabinková zo dňa 20.03.2026**

Listom č. MAGS UMSA 52991/2026-186212 zo dňa 24.03.2026 ste na základe žiadosti spoločnosti INTRADE RE A, s.r.o., so sídlom: Mlynské nivy 73 Bratislava - mestská časť Ružinov 821 05, IČO: 53 814 665, zápis v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro, Vložka číslo 153122/B (ďalej len „**Žiadateľ**“), požiadali Sekciu správy nehnuteľností o substanovisko k uplatneniu inštitútu „Air Rights“.

Žiadateľ bude realizovať projekt novostavby piatich polyfunkčných objektov (A-E) na ulici Jarabinková 1, Bratislava. Predmetom žiadosti je udelenie odplatného súhlasu vlastníka na započítanie nasledovných prilahlých mestských pozemkov v katastrálnom území Nivy:

1. Parcela č. 22196/3 – požadovaná výmera na bilančné započítanie 592 m<sup>2</sup>;
2. Parcela č. 22199/1 – požadovaná výmera na bilančné započítanie 361 m<sup>2</sup>.

Dôvodom žiadosti je uplatnenie inštitútu „Air Rights“, ktorého podstatou je bilančné započítanie nevyužitého kapacitného potenciálu mestských pozemkov v prospech susediaceho stavebného zámeru za primeranú finančnú protihodnotu.

Predmetom Vašej žiadosti je pozemok parcela registra „C“, parc. č. 22196/3 v k.ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, o výmere 2902 m<sup>2</sup>, zápis na LV č. 797 (požadovaná započítaná výmera 592 m<sup>2</sup>) a pozemok parcela registra „C“, parc. č. 22199/1 v k.ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, o výmere 1198 m<sup>2</sup>, zápis na LV č. 797 (požadovaná započítaná výmera 361 m<sup>2</sup>) (ďalej len „**Pozemky**“).

Po preštudovaní predloženej žiadosti z hľadiska záujmov Sekcie správy nehnuteľností konštatujeme:

Pozemky sú vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava. Ku dňu podania substanoviska sú pozemky v priamej správe hlavného mesta SR Bratislava.

Pozemky nie sú rezervované pre budúce strategické a verejnoprospešné projekty hlavného mesta.

Podľa nám dostupných informácií na Pozemkoch neviaznu žiadne reštitučné nároky ani iné právne vady.

Na Pozemku parcely registra „C“, parc. č. 22199/1 evidujeme nasledovné ťarchy:

- „Vecné bremeno - povinnosť strpieť právo: - zriadenia a uloženia stavebného objektu SO 1.03.01 Hlavný verejný vodovod Mlynské Nivy a SO 1.03.02 Miestny verejný vodovod Jarabinková - Mlynské Nivy (ďalej len "vodné stavby"), - užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia vodných stavieb, - vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie vodných stavieb, a to všetko v rozsahu vymedzenom podľa geometrického plánu overovacie číslo G1-2461/2017 a podľa geometrického plánu overovacie číslo G1-2460/2017, na zaťaženej nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc.č.22199/1 v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO: 35850370, podľa V-31847/2019 zo dňa 03.12.2019" pričom uvedené vecné bremeno je mimo záberu Air Rights.

Na Pozemku parcely registra „C“, parc. č. 22196/3 evidujeme nasledovné ťarchy:

- „Vecné bremeno k nehnuteľnosti: - Pozemok registra C KN parcelné číslo 22196/3 ("zaťažená nehnuteľnosť") spočívajúce v povinnosti strpieť právo: a) zriadenia a uloženia stavebného objektu "SO 03.2a Predĺženie verejného vodovodu" (ďalej aj "inžinierska sieť"), b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia inžinierskej siete k stavbe "Business Center Bratislava I Plus, Jarabinkova ul." na nehnuteľnosti - pozemku parcele registra "C" KN par. číslo 22196/3 k. ú. Nivy, a to v rozsahu vymedzenom geomerickým plánom č. 6/2013, na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia vodovodnej prípojky na pozemku parcelné číslo 22196/3 zo dňa 28.03.2013, vyhotovenom Ing. Ivanom Paulenom, GEODETICKÉ PRÁCE, Párickova 13, 821 08 Bratislava, IČO: 30154669, úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pod č. 581/2013 dňa 12.04.2013, c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskej siete na pozemok reg. "C" KN parc. č. 22196/3 v celosti. v p r o s p e c h každodobého vlastníka nehnuteľnosti "Stavebný objekt SO 03.2a Predĺženie verejného vodovodu, ktorý je súčasťou stavby "Business Center Bratislava I Plus, Jarabinkova ul. v k. ú. Nivy, povoleného stav. povolením č.ZPS/2012/294/FAK/II-3704 zo dňa 25.04.2012, vydaného Obvodným úradom životného prostredia v Bratislave, odbor štátnej vodnej správy, právoplatného dňa 15.05.2012, uloženého na pozemku registra "C" KN parc. č. 22196/3 v k. ú. Nivy v zmysle geometrického plánu ("oprávnená stavba") podľa V-15338/2021 zo dňa 9.6.2021." pričom uvedené vecné bremeno nebráni využitiu inštitútu Air Rights.

Vlastníkom susediacich pozemkov, ktorými sú parcela registra „C“, parc. č. 15317/6 k.ú. Nivy, a parcela registra „C“, parc. č. 15317/30 k.ú. Nivy je spoločnosť INTRADE RE A, s.r.o., so sídlom: Mlynské nivy 73 Bratislava - mestská časť Ružinov 821 05, IČO: 53 814 665, zápis v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro, Vložka číslo 153122/B.

Vlastníkom ďalších priamo susediacich pozemkov, ktorými sú parcela registra „C“, parc. č. 22196/3 k.ú. Nivy a parcela registra „C“, parc. č. 22199/1, k.ú. Nivy na ktorej sa nachádza komunikácia je hlavné mesto SR Bratislava.

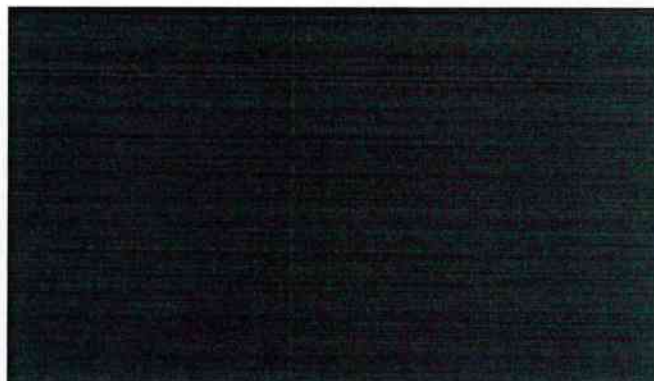
Vlastníctvo susediacich pozemkov je znázornené na snímke z katastrálnej mapy, ktorú zasielame v prílohe. Vo vzťahu k bezprostredne susediacim pozemkom, na ktorých má byť realizovaný stavebný zámer Žiadateľa a na základe posúdenia predložených podkladov pri zohľadnení všetkých územných a funkčných vzťahov v dotknutom území možno konštatovať, že Pozemky sú v bezprostrednom susedstve pozemkov, ktoré sú súčasťou uceleného územia určeného pre realizáciu predmetného stavebného zámeru posudzovaného ako jeden funkčný celok. Za týchto okolností možno podmienku susednosti považovať za splnenú.

Sekcia správy nehnuteľností **nemá** voči uplatneniu inštitútu Air Rights pri Pozemkoch žiadne námietky ani výhrady a s takýmto využitím Pozemkov **súhlasí** za splnenia podmienky preverenia skutočností, že v budúcnosti nevznikne potreba hlavného mesta SR Bratislavy využívať predmetné pozemky alebo ich kapacitný potenciál na účely verejnoprospešných alebo strategických zámerov, najmä vo vzťahu k existujúcej komunikácii.

Toto stanovisko k súbornej žiadosti sa vzťahuje na predloženú súbornú žiadosť a jej prílohy. V prípade akejkoľvek dodatočnej zmeny v žiadosti a jej prílohách požadujeme zaslanie novej žiadosti o stanovisko k súbornej žiadosti alebo žiadosti o aktualizáciu stanoviska k súbornej žiadosti.

Príloha:

- Snímka z katastrálnej mapy – zakres susediacich pozemkov





Váš list  
MAG 189163/2026

Naše poradové číslo  
MAGS SD 53375/2026  
MAG 198345/2026

Vybavuje / Linka  
**Daniela Kret**

V Bratislave  
**30.03.2026**

**VEC: Stanovisko k súbornej žiadosti za sekciu dopravy:**

Žiadatelia:	INTRADE RE A, s.r.o., Mlynské nivy 73, 82105 Bratislava IČO: 53814665
Parcelné číslo:	22196/3, 22199/1
Súpisné číslo:	
List vlastníctva:	
Katastrálne územie:	Nivy
Ulica / lokalita:	Jarabinková
Spôsob nakladania s nehnuteľnosťou:	Udelenie odplatného súhlasu
Doplňujúca požiadavka	

Prílohy: v elektronickej podobe v IS GINIS

- žiadosť s prílohou

	Súhlasím bez výhrad (nižšie uvádzam zdôvodnenie)
x	Súhlasím s podmienkami, ktoré nižšie uvádzam
	Nesúhlasím s výhradami, ktoré nižšie uvádzam
	Zásadne nesúhlasím z dôvodov, ktoré nižšie uvádzam

Zdôvodnenie:

Vo vzťahu k dopravným obmedzeniam

Investičný zámer „INTRADE JARABINKOVÁ“ je súčasťou územia Mlynské nivy západ, pre ktoré bol prijatý dopravný regulatív s hodnotou 187 jazd/šp.hod/1ha developovaného územia, v zmysle pôvodnej Urbanistickej štúdie Mlynské nivy-západ.



To znamená, že objem novogenerovanej dynamickej dopravy v počte jazd za špičkovú hodinu prepočítaný na 1 ha developovaného územia, nesmie byť vyšší ako je jeho stanovená hodnota (nesmie byť prekročený).

Takto hlavné mesto usmerňuje všetkých investorov v zóne Mlynské nivy-západ, čo znamená, že pri hodnote vyššej musí dôjsť k redukcii bilancií zámeru rozhodujúcich pre výpočet statickej/dynamickej dopravy.

S ohľadom na uvedené, ako aj na dlhodobý trend hlavného mesta v oblasti dopravnej politiky, plánovania udržateľnej mobility, znižovania emisií, so snahou zmeniť modal split, **podmieňujeme udelenie odplatného súhlasu podmienkou, že pre výpočet dopravného regulatívu sa plocha developovaného územia bude vzťahovať len na pozemky vo výlučnom vlastníctve investora** (bez pozemkov, ktoré sú predmetom udelenia odplatného súhlasu).

**Ing. Marek Jašíček**

riaditeľ sekcie dopravy



Váž. pán

**Marián Ruňanin**

Útvar mestských stratégií a analýz

Váš list  
Zo dňa 24.3.2026

Naše poradové číslo  
**MAGS UHA 53421/2026**  
**-199270**

Vybavuje / Linka  
**Filip Prikler**

V Bratislave  
**26.5.2026**

**VEC:**

Stanovisko k žiadosti o udelenie odplatného súhlasu („Air Rights“): INTRADE RE A, s.r.o. – Jarabinkova

Listom zo dňa 24. marca 2026 evidovaným pod č. MAGS UMSA 52991/2026-186212 ste nám zaslali žiadosť o stanovisko k udeleniu odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia (tzv. Air Rights) pre spoločnosť INTRADE RE A, s.r.o.

Predmetom žiadosti je udelenie odplatného súhlasu vlastníka na započítanie nasledovných príľahlých mestských pozemkov v katastrálnom území Nivy:

1. Parcela č. 22196/3 – požadovaná započítaná výmera 592 m<sup>2</sup>
2. Parcela č. 22199/1 – požadovaná započítaná výmera 361 m<sup>2</sup>

Celková započítaná výmera mestských pozemkov predstavuje 953 m<sup>2</sup>. Dotknuté mestské pozemky, ako aj pozemky investora, sa nachádzajú v rovnakej funkčnej ploche H 101. Podľa ÚPN BA platí pre túto funkčnú plochu regulatív Indexu podlažných plôch (IPP) v hodnote 2,10. Započítaním požadovanej výmery mestských pozemkov do výpočtu sa hrubá podlažná plocha (HPP) projektu investora navýši o 2 001,30 m<sup>2</sup>

K využitiu predmetného pozemku v zmysle platnej Metodiky pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia nemáme pripomienky.

Ing. arch. Juraj Šujan, v.r.  
vedúci útvaru