

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 26.02.2026

Návrh na schválenie zámeru aplikovania odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia (Lakeside 3, 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:

Mgr. Ján Mazúr, PhD.,
vedúci útvaru mestských stratégií a analýz
Mgr. Marián Ruňanin,
Útvar mestských stratégií a analýz, samostatný
odborný referent
Michal Petrovič, MSc.,
Útvar mestských stratégií a analýz, samostatný
odborný referent

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Vzorovú zmluvu
4. Stanoviská dotknutých útvarov Magistrátu HM SR Bratislavy
5. Znalecký posudok - február 2026
6. Znalecký posudok - marec 2025

NÁVRH UZNESENIA

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 Lakeside 3, s.r.o. predstavuje praktickú aplikáciu novej mestskej politiky v oblasti tzv. „Air Rights“. Tento inštitút vychádza z pripravovanej Metodiky pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia, pričom predmetná zmluva slúži ako pilotné testovanie tohto nového prístupu.

Cieľom zmluvy je umožniť efektívne využitie kapacitného potenciálu mestského pozemku, ktorý by inak ostal z hľadiska samostatného ekonomického zhodnotenia mestom nevyužitý. Na základe tejto zmluvy mesto udeľuje developerovi právo zahrnúť výmeru mestského pozemku (konkrétne parcely č. 15115/1 o výmere 1 408 m²) do výpočtu územných regulatívov, ako indexu podlažných plôch (IPP) a indexu zastavaných plôch (IZP) pre projekt „Lakeside Park 03“. 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 výpočtu podľa Metodiky na sumu 630 516,48 EUR, ktorú je developer povinný uhradiť mestu jednorazovo do 30 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Výpočet odplaty podľa metodiky je nastavený nasledovne:

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

Kde:

P = Výška odplaty

S = Výmera mestského pozemku = 1408 m²

IPP = Index podlažných plôch funkčnej plochy, na ktorej sa daný mestský pozemok nachádza = 3,3

K_F = Finančný koeficient = 135,7 €/m² (pre rok 2025)¹

K_P = Polohový koeficient = 1

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.

V rámci pilotného projektu bola ako rozhodujúca použitá hodnota stanovená výpočtom podľa metodiky, keďže táto bola v oboch prípadoch vyššia ako hodnota určená znaleckým posudkom. V marci 2025 bol predmetný pozemok ocenený znalcom na sumu 215 311,36 €. Z dôvodu časového odstupu od vypracovania prvého znaleckého posudku Mesto

¹ Finančný koeficient sa uplatní pre rok, v ktorom došlo k podaniu kompletnej žiadosti zo strany žiadateľa.

zabezpečilo vypracovanie kontrolného znaleckého posudku (február 2026), v ktorom bola parcela č. 15115/1 ocenená na sumu 173 521,92 €.

Nakoľko výpočet podľa metodiky dosiahol v oboch prípadoch vyššiu hodnotu ako znalecké posudky, pre účely stanovenia odplaty bol použitý tento výpočet.

Takýto postup je v súlade s princípmi rozvoja mesta a stratégie 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

Lakeside 3, 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**“)

(2) Lakeside 3, s.r.o.

Sídlo: Tomášikova 64, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto
Zápis v ORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 112028/B
IČO: 50 343 564
DIČ: 2120306155
IČ DPH: SK2120306155
IBAN: 
Zápis v RPVS: 
V zastúpení: 

(ďalej len „**Developer**“)

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

Vzhľadom na to, že:

- (A)** Developer je vlastníkom pozemku parcely registra “C”, parc. č. 15115/141, o výmere 10.202 m², v k. ú. Nové Mesto, zapísanom na LV č. 6225 (ďalej len „**Pozemok Developera**“), ktorý sa nachádza vo funkčnej ploche L 201 podľa platného územného plánu Mesta.
- (B)** Developer má záujem realizovať na Pozemku Developera projekt s marketingovým označením *Lakeside Park 03* (ďalej len „**Projekt**“).
- (C)** Mesto je vlastníkom pozemku parcely registra “C”, parc. č. 15115/1, o výmere 1.408 m², v k. ú. Nové Mesto, zapísanom na LV č. 2382 (ďalej len „**Pozemok Mesta**“), vo funkčnej ploche L 201 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 celá výmera Pozemku Mesta, t.j. spolu výmera 1.408 m² (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 výpočtom podľa Metodiky, pričom 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 630.516,48 EUR (slovom: šesťstotridsaťtisícpäťstošestnásť eur a štyridsaťosem 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.
- 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.

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 verejnoprávnych 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 povolenia 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 zahrnúť 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 zahrnutiu Pozemku Mesta, resp. Výmery, do výpočtu Regulatívov v rámci Projektu (ďalej len „**Záväzné stanovisko**“), rozhodnutia o stavebnom povolení 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 jedného roka 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 dvoch rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy nebude vydané rozhodnutie o stavebnom povolení 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 doručeníu, 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 |
- 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 [●]

[●]

[●]

[●]

[●]



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**
Sekcia dopravy – Projektová kancelária

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

Útvar mestských stratégií a analýz

MSc. Michal Petrovič
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava 1

Váš list

MAGS UMSA 49553/2026-31359

Naše poradové číslo

MAGS SDPK 41335/2026
MAG 40840/2026

Vybavuje / Linka

Ing. Veronika Boková

V Bratislave

22.01.2026

VEC: Súborná žiadosť o substanoviská odborných útvarov k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03) - odpoveď

Dňa 21.01.2026 ste nás oslovili so žiadosťou o naše stanovisko k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03).

Stanovisko projektovej kancelárie sekcie dopravy:

Na predmetnom pozemku parc. č. 15115/1 je už v súčasnosti umiestnená iná stavba/vydané územné rozhodnutie, a to „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska, povolená na základe územného rozhodnutia č. UKaSP-2006-07/1645-RMK-655 zo dňa 09.02.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.03.2007, vrátane jeho následných zmien – rozhodnutia č. UKaSP-2010-11/093-KON a č. 1458/2021/UKSP/POBA-30 zo dňa 19.11.2021, právoplatného od 17.01.2022.

Zároveň Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „HMBA“) uvažuje s využitím predmetného pozemku v rámci projektu „Modernizácia električkových tratí – Vajnorská radiála“, pričom v súčasnosti prebieha spracovanie projektovej dokumentácie a proces územného konania.

Z citovaného znenia pilotného projektu podľa ktorého „*Mesto si plne zachováva vlastnícke právo k pozemku, pričom jeho funkcia ako rezervy pre potenciálnu dopravnú či technickú infraštruktúru zostáva absolútne nedotknutá*“ nie je zrejmé, či sa absolútna nedotknutosť týka aj podzemnej časti pozemku a nadzemnej časti pozemku (resp. priemetov hmoty), i keď je uvedené, že nesmie akokoľvek zasahovať do pozemku.

Z vyššie uvedených dôvodov je nevyhnutné, aby HMBA pri realizácii pilotného projektu uplatňovania inštitútu formou „Air Rights“ tieto skutočnosti plne zohľadnila.

S pozdravom

Ing. Alena Kovárová
Vedúca oddelenia projektovej kancelárie

TELEFÓN

EMAIL

projekty.doprava@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk



Útvar mestských stratégií a analýz

Váš list
MAGS UMSA
49553/2026-31359

Naše poradové číslo
MAGS OMV 47604/2026

Vybavuje / Linka
JUDr. Martina Damé

V Bratislave
22.01.2026

VEC: Substanovisko k súbornej žiadosti o substanoviská odborných útvarov k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03) zo dňa 20.01.2026

Listom č. MAG UMSA 49553/2026-31359 zo dňa 20. 01. 2026 ste na základe žiadosti spoločnosti Lakeside 3, s.r.o., so sídlom: Tomášikova 64, Bratislava 831 04, IČO: 50 343 564, zápis v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro, Vložka číslo 112028/B (ďalej len „**Žiadateľ**“) o uzavretie zmluvy o spolupráci k využitiu pozemkov vo vlastníctve mesta na započítanie regulatívov intenzity budúceho využitia územia (Air Rights) požiadalí Sekciu správy nehnuteľností o substanovisko k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03).

Dôvodom žiadosti je pilotné uplatnenie inštitútu „Air Rights“ podstatou ktorého je bilančné započítanie výmery pozemku do celkových regulatívov daného regulačného bloku. Predmetom Vašej žiadosti je pozemok parcela registra „C“, parc. č. 15115/1 v k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, o výmere 1408 m², zápis na LV č. 2382 (ďalej len „**Pozemok**“).

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

Pozemok je vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava. Ku dňu podania substanoviska je Pozemok v správe Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pričom mestskej časti bol zverený Protokolom č. 63/91. Na Pozemku evidujeme Zmluvu o vecnom bremene č. 286507562100, v zmysle ktorej je hlavné mesto povinným z vecného bremena. Na Pozemku podľa nám dostupných informácií neviazu žiadne reštitučné nároky ani iné právne vady. Pozemok nie je rezervovaný pre budúce strategické a verejnoprospešné projekty hlavného mesta. Vlastníkom susediacich pozemkov parcela registra „C“, parc. č. 15115/96,119,121,120,117 k.ú. Nové Mesto je spoločnosť Lakeside Office 1, a. s., so sídlom: Tomášikova 64, Bratislava 831 04, IČO: 35 889 063, zápis v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sa, Vložka číslo 3349/B a hlavné mesto. Vlastníctvo susediacich pozemkov je znázornené na snímke z katastrálnej mapy, ktorú zasielame v prílohe. Vo vzťahu k

TELEFÓN

EMAIL

majetok@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

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 (vrátane pozemku parc. č. 15115/141, k.ú. Nové Mesto, ktorý je vo vlastníctve Žiadateľa) možno konštatovať, že Pozemok je 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 Pozemku žiadne námietky ani výhrady a s takýmto využitím Pozemku **súhlasí** za kumulatívneho dodržania nasledovných podmienok:

1. Pozemok, ktorý bude využitý pre účely Air rights bude v čase uzatvorenia Zmluvy o spolupráci vo vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku Mesta v priamej správe hlavného mesta,
2. Budú zohľadnené pripomienky Sekcie správy nehnuteľností k Zmluve o spolupráci vo vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku Mesta a k Metodike pre aplikovanie odplatného súhlasu s využitím mestských pozemkov na účely výpočtu regulatívov intenzity využitia územia, ktoré sme uplatnili v aplikácii Manažér pripomienkovania zmlúv,
3. Zmluva o poskytnutí súhlasu o spolupráci vo vzťahu k možnosti využitia kapacitného potenciálu pozemku Mesta bude predložená do príslušných poradných orgánov hlavného mesta a následne bude predložená na schválenie na Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava.

Toto ustanovenie 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 ustanovenie k súbornej žiadosti alebo žiadosti o aktualizáciu stanoviska k súbornej žiadosti.

Príloha:

- Snímka z katastrálnej mapy – zakres susediacich pozemkov

za Hlavné mesto SR Bratislava

Ing. Janka Bargerová
riaditeľka sekcie správy nehnuteľností

susediaci pozemok
reg.E p.č.15115/3
k.ú.N.Mesto vo
vlastníctve
Hlavného mesta

susediace pozemky
reg.C
p.č.15115/96,119,
121,120,117
k.ú.N.Mesto vo
vlastníctve
Lakeside Office 1
a.s.

pozemok reg.C
p.č.15115/1
k.ú.N.Mesto vo
vlastníctve
Hlavného mesta

pozemok reg.C
p.č.15115/141 vo
vlastníctve
Lakeside 3.s.r.o.



Útvar mestských stratégií a analýz

Váš list / zo dňa
MAGS UMSA
49553/2026
20.01.2026

Naše poradové číslo
MAG ODI 41567/2026

Vybavuje / Linka
Ing. Kristián Kiss

V Bratislave
22.01.2025

VEC: Stanovisko ODI

Z **hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia** k pilotnému projektu „Air Rights“ (bilančné započítanie výmery do celkových regulatívov daného regulačného bloku) na pozemku s parc. č. 15115/1 v k. ú. Nové Mesto **uvádzame:**

- V žiadosti sa uvádza, že developer nezíska právo na mestskom pozemku akokoľvek stavať alebo doň zasahovať a zároveň pozemok bude slúžiť ako priestorová rezerva pre potenciálne rozšírenie infraštruktúry.

Stanovisko

K využitiu predmetného pozemku vyššie uvedeným spôsobom nemáme pripomienky.

Ing. Marek Michal
vedúci oddelenia

TELEFÓN



EMAIL

dopravneinzierstvo
@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**
Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy

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

Útvar mestských stratégií a analýz



Váš list
MAGS UMSA
49553/2026-31359

Naše poradové číslo
MAGS OPaCD 49696/2026
-40903

Vybavuje / Linka
Ing. Stanislav Skýva

V Bratislave
22.01.2026

VEC: Substanovisko OPaCD k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03)

Na riešenom pozemku parc. č. 15115/1 v k.ú. Nové Mesto o výmere 1 408 m² (vyznačené v mapke nižšie, v rámci regulačného bloku L 201) má developer v rámci príľahlej výstavby povinnosť vybudovať pešiu a cyklistickú infraštruktúru, ktorú následne odovzdá hlavnému mestu.

BA. Karolína Marcinová
vedúca oddelenia OPaCD

TELEFÓN



EMAIL
cyklodoprava@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Oddelenie hromadnej dopravy

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

Útvar mestských stratégií a analýz
MSc. Michal Petrovič

Váš list

MAGS UMSA 49553/26-31359
20.01.2026

Naše poradové číslo

MAGS OHD 49372/26
MAG 35360/26

Vybavuje / Linka

Ing. Júlia Váradyová

V Bratislave

22.01.2026

VEC: Žiadosť o ustanovenie – OÚ k pilot. uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03) - odpoveď

Dňa 21.01.2026 bola na oddelenie hromadnej dopravy doručená Vaša žiadosť o ustanovenie k OÚ pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03). V žiadosti uvádzate, že týmto pilotným projektom otvárate diskusiu o strategickom zhodnotení majetku mesta prostredníctvom inštitútu tzv. „vzdušných práv“ (Air Rights), ktorý vnímate ako dôležitý nástroj pre napĺňanie verejného záujmu v oblasti hospodárenia s mestským majetkom a kompaktného rozvoja územia. Pilotný projekt sa nachádza na pozemku parc. č. 15115/1 v k.ú. Nové Mesto o výmere 1408 m², v rámci regulačného bloku L 201.

K predmetnej žiadosti Vám oznamujeme, že oddelenie hromadnej dopravy **nemá pripomienky ani námietky** k pilotnému projektu v riešenom území. Zároveň však požadujeme, aby navrhovaná zámena pozemku umožňovala realizáciu zámerov súvisiacich s verejnou hromadnou dopravou, najmä:

- úpravu obrátiska **Stanica Nové Mesto** v súlade s pripravovaným investičným zámerom Dopravného podniku Bratislava a.s.,
- predĺženie **Tomášikovej ulice**,
- úpravu polohy autobusovej zastávky **Kuchajda** v smere na **Zlaté Piesky**.

S pozdravom

Ing. Dušan Jarolín
vedúci oddelenia

TELEFÓN

EMAIL

hromadnadoprava@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA**

Útvar hlavného architekta

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

**ÚMSA
TU**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
20.1.2026	MAGS UHA 49798/2026- -44496	Ing. arch. F. Prikler	23.1.2026

Vec: Stanovisko k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ pri projekte Lakeside Park 03

Listom zo dňa 20. januára 2026 evidovaným pod č. MAGS UMSA 49553/2026-31359 ste nám zaslali na stanovisko k pilotnému uplatneniu inštitútu „Air Rights“ pri projekte Lakeside Park 03.

V rámci prvého uplatnenia strategického zhodnocovania majetku mesta prostredníctvom inštitútu „vzdušných práv“ (Air Rights) ide o pozemok parc. č. 15115/1 v k.ú. Nové Mesto o výmere 1 408 m² pri projekte Lakeside Park 03.

K využitiu predmetného pozemku takýmto spôsobom nemáme pripomienky.

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan
hlavný architekt

TELEFÓN



EMAIL

architekt@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**
Oddelenie environmentalistiky a technickej infraštruktúry

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

Útvar mestských stratégií a analýz

Michal Petrovič, MSc.
MAG 41666/2026



Váš list
MAGS UMSA
49553/2026-31359

Naše poradové číslo
MAGS OEaTI 49734/2026
-41662

Vybavuje / Linka
Mgr. Andrej Kučeravý

V Bratislave
22.01.2026

VEC: Pilotné uplatnenie inštitútu „Air Rights“ (Lakeside Park 03) - substanovisko

Na základe Vašej žiadosti č. MAGS UMSA 49553/2026-31359 Vám oznamujeme, že proti využitiu pozemku parc. č. 15115/1 v k. ú. Nové Mesto spôsobom uvedeným v tejto žiadosti **nemáme z pohľadu OEaTI námietky**.

S pozdravom,

Mgr. Andrea Seč
vedúca oddelenia

TELEFÓN

EMAIL
enviro@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava, tel.: [REDACTED], e-mail: [REDACTED] ev. č. znalca: 914857

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OBZ2600232 SNM/26/018/MD zo dňa 10.02.2026 doručená dňa 11.02.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

21/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok „KNC“ parc. č. 15115/1, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaný na liste vlastníctva č. 2382, k.ú. Nové Mesto za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti

Počet strán (z toho príloh): 27 (15)

Počet vyhotovení: 3 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- pozemok „KNC“ parc. č. 15115/1, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaný na liste vlastníctva č. 2382, k.ú. Nové Mesto
- za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti

2. Účel znaleckého posudku

Zamýšľaný prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11.02.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.02.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OBZ2600232 SNM/26/018/MD zo dňa 10.02.2026 doručená dňa 11.02.2026 – kópia
- Územnoplánovacia informácia č. MAG 89289/2026 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 11.02.2026 na predmetný pozemok (kópia), Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 2382, k.ú. Nové Mesto zo dňa 11.02.2026 na parcelu KNC 15115/1, k.ú. Nové Mesto cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy na predmetné pozemky zo dňa 11.02.2026 cez katastrálny portál – originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.upsvar.sk, <https://www.google.sk/maps>, [https://geoportal.bratislava.sk/...](https://geoportal.bratislava.sk/))
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Zákon č.200/2022 Z.z. - Zákon o územnom plánovaní v platnom znení.

- Zákon č. 25/2025 Z.Z. Stavebný zákona o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení.

7. Definície dôležitých pojmov

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Definície pojmov

- *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 pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
- *Pozemok*- Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- *Parcela* - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m²) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým 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. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie Metóda

polohovej diferenciácie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku), VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Text pre zatriedenie objektívizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve. Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

Pri hodnotení bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Iné metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávaní neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch). K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľnosti evidovaná:

- na liste vlastníctva č. 2382, k.ú. Nové Mesto ako pozemok „KN C“ parc. č. 15115/1, k.ú. Nové Mesto
- Hodnotený pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava,

List vlastníctva č. 2382, k.ú. Nové Mesto- čiastočný

- (pozn.: uvádzané sú len ohodnocované pozemky)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob	Umiest.	Právny	Druh ch.n.	Spoločná v m ²	využ. p.	pozemku	vzťah
nehnut. 15115/1	1408	Ostatná plocha		37	1		1			

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37– Pozemok, na ktorom sú skaľy, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce Spoločná

nehnutelnosť:

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) Spoluvlastnícky podiel číslo vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Por.	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1	Titul	nadobudnutia:
	Podľa LV			

Časť C: ŤARCHY

Por.č.

1 Vecné bremeno v prospech vlastníka p.č.15115/70,15115/96, 15115/141,142, 15115/151, 15115/152 - právo prechodu a prejazdu cez p.č.15115/1, povinnosť strpieť na p.č.15115/1 výstavbu, existenciu, údržbu a užívanie cestných komunikácií, infraštruktúr a iných stavieb potrebných na výstavbu akejkoľvek budúcej stavby na pozemku p.č.15115/70,96,112 122,141,142, 15115/151, 15115/152 podľa zmluvy V-265/05 zo dňa 21.3.2005 (podľa GP č. 1173/08), (GP1/2017, ov.č. 503/2017, z p.č. 15115/70 vznikli p.č. 15115/70,141,142, R-1775/2017), (GP č. over. G1-1061/2021, Z-16246/2021)

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 pozemku registra C KN parc. č.15115/1 v rozsahu vyznačenom v GP č.67-1/2019 overenom dňa 11.03.2019 pod č.G1-404/2019, Z-18779/2019

1 Vecné bremeno na pozemok registra C KN parc.č. 15115/1 spočívajúce v práve: a) zriadenia a uloženia VN káblového vedenia v rámci stavby "BA_Est. Žabí majer_2.stavba, 22kV vývody SO 01 Preústenie 22 kV vedení" (ďalej len "VN káblové vedenie"), b) užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia VN káblového vedenia, v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne č. G1-1491/2021, c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie VN káblového vedenia oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činnosti uvedených v písm. a) a b) v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne č. G1-1491/2021. v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná a.s.,(IČO: 36 361 518), podľa V-42870/2021 zo dňa 15.02.2022 - vz 748/22

Iné údaje: Podľa LV

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 11.02.2026.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 11.02.2026.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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.

Nesúlad skutkového stavu a údajov v katastri nehnuteľností zistený nebol.

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

- pozemok „KNC“ parc. č. 15115/1, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaný na liste vlastníctva č. 2382, k.ú. Nové Mesto

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

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)

V zmysle územného plánu mesta Bratislava, ktorý bol schválený dňa 31.5.2007, uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 v zmysle schválených doplnkov a zmien je funkčné využívanie pozemku nasledovné:

Hodnotený pozemok sa nachádza v lokalite číslo funkcie 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie.



Zdroj: <https://bratislava.sk/>

Závazné regulatívy sú rozpísané v územnoplánovacej informácii č. MAG 89289/2026 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 11.02.2026 na predmetný pozemok, ktorá tvorí prílohu tohto posudku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je pozemok KNC parc. č. parc. č. 15115/1, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaný na liste vlastníctva č. 2382, k.ú. Nové Mesto.

Ide o pozemok KNC p. č. 15115/1, k.ú. Nové Mesto, ktorý sa nachádza na rohu ulíc Tomášikova a Vajnorská. Súčasťou územia sú podľa územnoplánovacej informácie plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu.

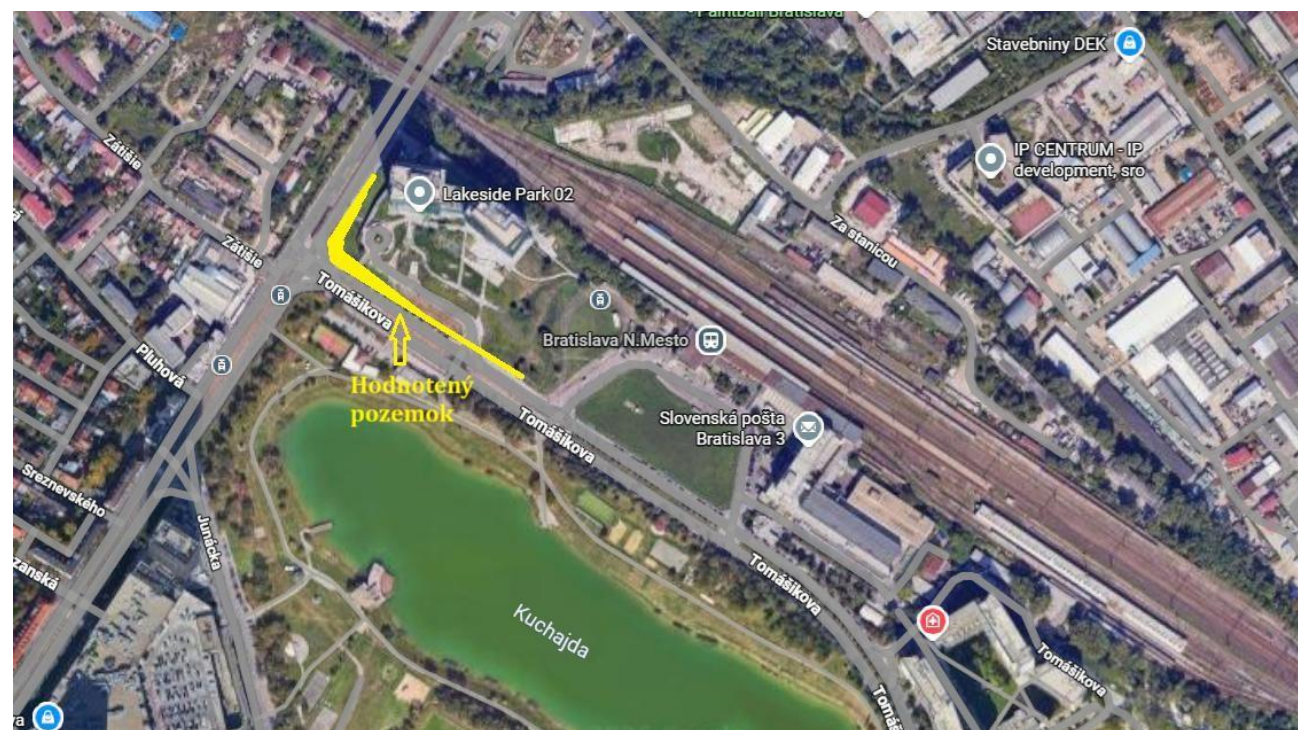
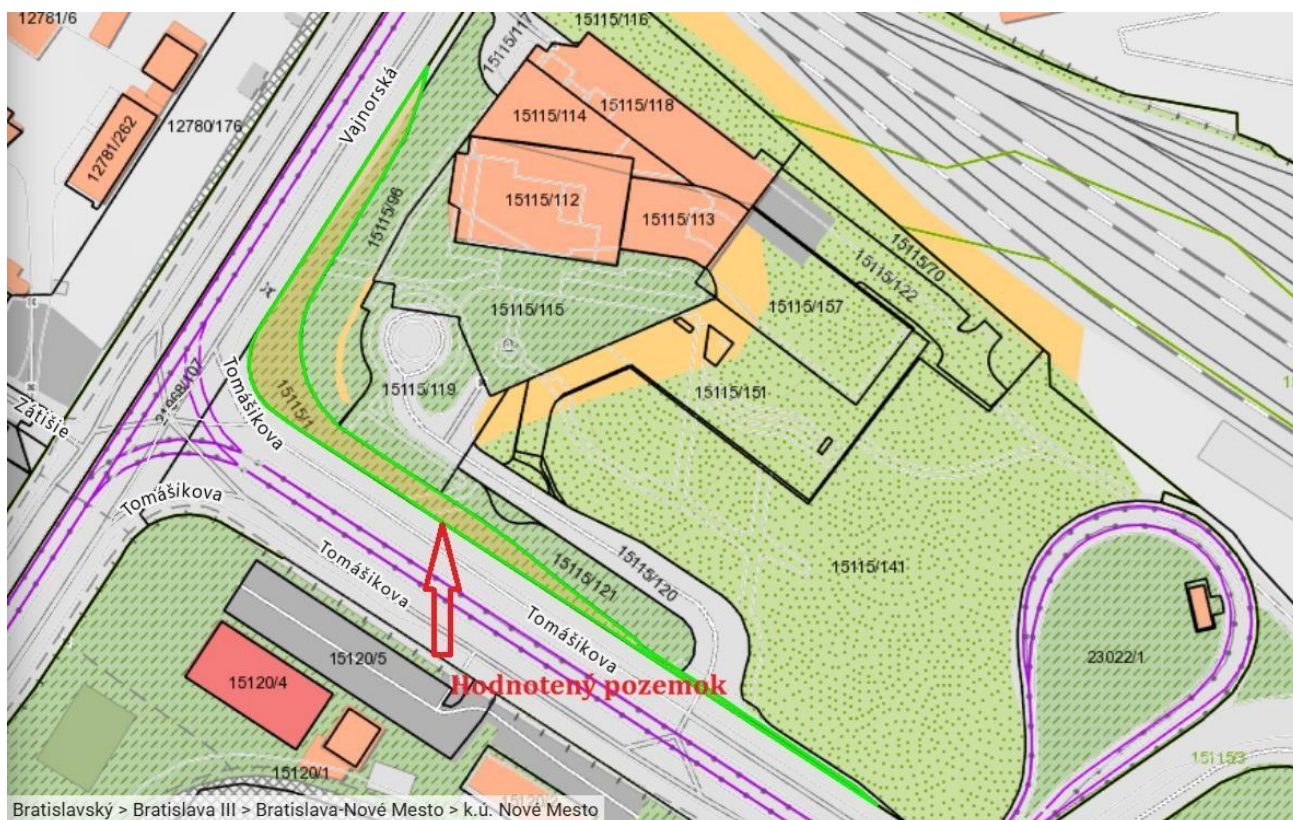
Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinatom teréne. Prístup k hodnoteným pozemkom je z verejného priestranstva. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí – elektrina, vodovod, plyn, kanalizácia.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt po stavebných pozemkoch v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto je vyšší ako ponuka.

Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

Bratislava – mestská časť Nové Mesto je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava III – s katastrálnymi územiami Nové Mesto a Vinohrady. Katastrálne územie Nové Mesto tvorí zhruba východnú polovicu mestskej časti.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. Je tu vybudovaná kompletná občianska vybavenosť a technická infraštruktúra, vrátane verejnej dopravy.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok bol v čase ohodnotenia využívaný ako plochy zelene, príjazdových plôch do Lakeside Parku. V zmysle územného plánu mesta - Územnoplánovacia informácia č. MAG 89289/2026 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 11.02.2026 je pozemok v lokalite určenej ako: územie s funkčným využitím – číslo funkcie 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Prístup k hodnotenému pozemku je z verejného priestranstva. Ide o pozemok úzky, nepravidelného tvaru, zaťažený viacerými ťarchami.

Na základe územnoplánovacej informácie:

Predmetný pozemok a jeho nadväzná okolie je priamo dotknuté verejnoprospešnými stavbami:

- D29. - **predĺženie Tomášikovej v úseku od Vajnorskej po Račiansku** a rozšírenie Tomášikovej v úseku od Rožňavskej po Kaštielsku na 4-pruh;
- D80. - hlavné mestské trasy: Starohájska, centrum mesta, Petržalka - Kopčianska, Malý Dunaj, Karpatská trasa (Patrónka - Železná studnička), Dúbravská trasa (dobudovanie), **Vajnorská trasa**, Račianska trasa, Ružinovská trasa, Ružinovská tangenta (Zátišie - Slovnaftská).

Na liste vlastníctva č. 2382, k.ú. Nové Mesto sa nachádzajú ťarchy:

Por.č.

- 1 Vecné bremeno v prospech vlastníka p.č.15115/70,15115/96, 15115/141,142, 15115/151, 15115/152 - právo prechodu a prejazdu cez p.č.15115/1, povinnosť strpieť na p.č.15115/1 výstavbu, existenciu, údržbu a užívanie cestných komunikácií, infraštruktúr a iných stavieb potrebných na výstavbu akejkoľvek budúcej stavby na pozemku p.č.15115/70,96,112 122,141,142, 15115/151, 15115/152 podľa zmluvy V-265/05 zo dňa 21.3.2005 (podľa GP č. 1173/08), (GP1/2017, ov.č. 503/2017, z p.č. 15115/70 vznikli p.č. 15115/70,141,142, R-1775/2017), (GP č. over. G1-1061/2021, Z-16246/2021)
- 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 pozemku registra C KN parc. č.15115/1 v rozsahu vyznačenom v GP č.67-1/2019 overenom dňa 11.03.2019 pod č.G1-404/2019, Z-18779/2019
- 1 Vecné bremeno na pozemok registra C KN parc.č. 15115/1 spočívajúce v práve: a) zriadenia a uloženia VN káblového vedenia v rámci stavby "BA_Est. Žabí majer_2.stavba, 22kV vývody SO 01 Preústenie 22 kV vedení" (ďalej len "VN káblové vedenie"), b) užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia VN káblového vedenia, v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne č. G1-1491/2021, c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie VN káblového vedenia oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činnosti uvedených v písm. a) a b) v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne č. G1-1491/2021. v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná a.s.,(IČO: 36 361 518), podľa V-42870/2021 zo dňa 15.02.2022 - vz 748/22

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky, k.ú. Nové Mesto

Pozemky „KN C“ parc. č. 15115/1, k.ú. Nové Mesto sa nachádzajú v okrese Bratislava III, obec BA- Nové Mesto, Nové Mesto v zastavanom území obce, pri ul. Tomášikova, Vajnorská. V prevažnej časti tvorí plochy zelene. Na časti pozemku sa nachádza príjazdová komunikácia.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Jednotlivé koeficienty spolu s odôvodnením sú uvádzané nižšie v tabuľke.

Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený. Ohodnocovaný posudok je však veľmi špecifický - jeho poloha priamo pri dopravnej komunikácii, tvar (úzky, nepravidelný). Taktiež je zaťažený viacerými vecnými bremenami:

Por.č.

- 1 Vecné bremeno v prospech vlastníka p.č.15115/70,15115/96, 15115/141,142, 15115/151, 15115/152 - právo prechodu a prejazdu cez p.č.15115/1, povinnosť strpieť na p.č.15115/1 výstavbu, existenciu, údržbu a užívanie cestných komunikácií, infraštruktúr a iných stavieb potrebných na výstavbu akejkoľvek budúcej stavby na pozemku p.č.15115/70,96,112 122,141,142, 15115/151, 15115/152 podľa zmluvy V-265/05 zo dňa 21.3.2005 (podľa GP č. 1173/08), (GP1/2017, ov.č. 503/2017, z p.č. 15115/70 vznikli p.č. 15115/70,141,142, R-1775/2017), (GP č. over. G1-1061/2021, Z-16246/2021)
- 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 pozemku registra C KN parc. č.15115/1 v rozsahu vyznačenom v GP č.67-1/2019 overenom dňa 11.03.2019 pod č.G1-404/2019, Z-18779/2019
- 1 Vecné bremeno na pozemok registra C KN parc.č. 15115/1 spočívajúce v práve: a) zriadenia a uloženia VN káblového vedenia v rámci stavby "BA_Est. Žabí majer_2.stavba, 22kV vývody SO 01 Preústenie 22 kV vedení" (ďalej len "VN káblové vedenie"), b) užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia VN káblového vedenia, v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne č. G1-1491/2021, c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie VN káblového vedenia oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činnosti uvedených v písm. a) a b) v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne č. G1-1491/2021. v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná a.s.,(IČO: 36 361 518), podľa V-42870/2021 zo dňa 15.02.2022 - vz 748/22

Z tohto dôvodu je nie je pozemok možné využívať ako plnohodnotný stavebný pozemok a bol použitý redukujúci faktor, ktorý zohľadňuje tieto skutočnosti.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien stavebných pozemkov z realitných portálov (www.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných pozemkov rôzneho účelu využitia po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 200,- EUR/m² - 600,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností, prieskumu lokálneho realitného trhu a najmä zohľadnenia osobitostí pozemku (tvar pozemku, obmedzený dopyt o predmetný pozemok vzhľadom na okolitú zástavbu, skutočný účel využitia, možné využitie v zmysle územného plánu) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (123,24 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15115/1	ostatná plocha	1408,00	1/1	1408,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>Ide o pozemok situovaný v Bratislave v mestskej časti Nové Mesto, v blízkosti MHD, súčasné využitie - plochy zelene. V zmysle územného plánu s funkčným využitím – číslo funkcie 201 – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie.</i>	1,65
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Lokalita so štandardnými bytovými domami a nebytovými stavbami v okolí. V zmysle územného plánu je územie dotknuté technickou infraštruktúrou.</i>	
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) <i>Ide o územie určené na občiansku vybavenosť. Daný pozemok tvorí verejné priestranstvo.</i>	1,50
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejné prípojky vody, kanalizácie, elektriny, plynu, optika.</i>	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že ide verejné priestranstvo - úzky pozemok, nepravidelného tvaru.

Na pozemku sa nachádza viacero tiarch zapísaných na liste vlastníctva:

- Vecné bremeno v prospech vlastníka p.č.15115/70,15115/96, 15115/141,142, 15115/151, 15115/152 - právo prechodu a prejazdu cez p.č.15115/1, povinnosť strpieť na p.č.15115/1 výstavbu, existenciu, údržbu a užívanie cestných komunikácií, infraštruktúr a iných stavieb potrebných na výstavbu akejkoľvek budúcej stavby na pozemku p.č.15115/70,96,112 122,141,142, 15115/151, 15115/152 podľa zmluvy V-265/05 zo dňa 21.3.2005 (podľa GP č. 1173/08), (GP1/2017, ov.č. 503/2017, z p.č. 15115/70 vznikli p.č. 15115/70,141,142, R1775/2017), (GP č. over. G1-1061/2021, Z-16246/2021
- 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 pozemku registra C KN parc. č.15115/1 v rozsahu vyznačenom v GP č.67-1/2019 overenom dňa 11.03.2019 pod č.G1404/2019, Z-18779/2019
- Vecné bremeno na pozemok registra C KN parc.č. 15115/1 spočívajúce v práve: a) zriadenia a uloženia VN káblového vedenia v rámci stavby "BA_Est. Žabí majer_2.stavba, 22kV vývody SO 01 Preústenie 22 kV vedení" (ďalej len "VN káblové vedenie"), b) užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia VN káblového vedenia, v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne č. G11491/2021, c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie VN káblového vedenia oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činnosti uvedených v písm. a) a b) v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne č. G1-1491/2021. v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná a.s.(IČO: 36 361 518), podľa V-42870/2021 zo dňa 15.02.2022 - vz 748/22

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,65 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 0,50$	1,8563
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8563$	123,24 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 15115/1	$1\,408,00 \text{ m}^2 * 123,24 \text{ €/m}^2 * 1/1$	173 521,92
Spolu		173 521,92

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- pozemok „KNC“ parc. č. 15115/1, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava – Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaný na liste vlastníctva č. 2382, k.ú. Nové Mesto za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 13.02.2026, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite, o výške nájmov porovnateľných nehnuteľností.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok, k.ú. Nové Mesto - parc. č. 15115/1 (1 408 m ²)	173 521,92
Všeobecná hodnota celkom	173 521,92
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	174 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemdesiatštyritisíc Eur	

V Bratislave dňa 13.02.2026

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec**IV. PRÍLOHY**

1. Objednávka č. OBZ2600232 SNM/26/018/MD zo dňa 10.02.2026 doručená dňa 11.02.2026 (1x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 2382, k.ú. Nové Mesto zo dňa 11.02.2026 na parcelu KNC 15115/1, k.ú. Nové Mesto cez katastrálny portál – (8x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy na predmetné pozemky zo dňa 11.02.2026 cez katastrálny portál – (1 x A4)
4. Územnoplánovacia informácia č. MAG 89289/2026 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 11.02.2026 na predmetný pozemok – (3 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia – (1 x A4)



Objednávka číslo OBZ2600232

SNM/26/018/MD

Odberateľ:**Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava****Oddelenie majetkových vzťahov**

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Dodávateľ:**Ing. Iveta Engelmanová**

Na pasekách 10

83106 Bratislava

IČO: 45356271

DIČ 1080596121

IČ DPH

Dodacia lehota: Ihneď

Prenesená daňová povinnosť Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 15115/1 – ostatná plocha o výmere 1408 m² LV č. 2382, v k. ú. Nové Mesto, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava. Cena ZP: _____

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		Eur
	bez DPH:			Eur
	DPH			Eur
	Spolu s DPH:			Eur

Vyhotovil: Vargová Laura


Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Lušpaiová Klaudia

V Bratislave dňa: 09.02.2026

Schválené dňa: 10.02.2026


zodpovedná 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 objednávateľovi na e-mailovú adresu: 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

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 11.2.2026 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 23:33:44

Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto

Údaje platné k : 10.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2382 ČIASŤ Č. 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
15115/1	1408	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané.

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 SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 na pozemok registra C KN parc.č.21970, Z12343/13. Oznámenie o určení súp.čísla 39810/10831/2018/PR/VRAA z 22.11.2018, Z-23419/18	

1 z

	<p>Iné údaje:</p> <p>Oprava výmery pozemku parc.č. 11400/8 podľa rozhodnutia X-1394/10-SPI zo dňa 8.12.2010, právoplatné dňa 17.01.2011</p> <p>GP č. 97/2010</p> <p>GP č. 280/2011</p> <p>Oprava výmery pozemku parc.č. 22840/1 podľa rozhodnutia X-1/2013-SPI zo dňa 17.01.2013, právoplatné dňa 18.02.2013</p> <p>Zápis GP č.54/2012, č.over.2794/2012, potvrdenie o súpisnom a orientačnom čísle č.j. PPaSM-40/2013/6-potvrđ. zo dňa 16.1.2013, Z-4335/13</p> <p>Žiadosť o zápis GP č. 826/2012,R-3635/13</p> <p>Zápis GP č. 30112012 (č. overenia 2657/2012) na zameranie garáže parc. č. 13027/35, 12727/56, na určenie vlastníctva k pozemku parc. č. 13027/35, 12727/56, Z-6321/14.</p> <p>GP č. 2272/2011 over. dňa 09.11.2011, GP č.152/2013 over. dňa 04.02.2013, V-19813/15</p> <p>GP č. 5KSP-5/2011 (úr.ov. 368/11) na oddelenie pozemkov p.č. 13592/3, Rozhodnutie MČ BA - Nové Mesto č. Val-1288/2010-ZS/KR zo dňa 25.03.2011, právopl. 11.05.2011, R-841/17</p> <p>Rozhodnutie Okresného úradu č. X-25/2018 zo dňa 09.04.2018</p> <p>Zápis GP č.1927/2017, Z-16946/2018</p> <p>Zápis GP č.5/2018 úradne overený pod č.53/2018 zo dňa 17.01.2019 na zameranie stavby bufetu na parc.č.15119/2, Z-4843/2019.</p> <p>Zápis GP č. G1-1751/2019, Rozhodnutie Zn.:7550/2019/UKSP/ŠSU/HOLV- 14 zo dňa 09.09.2019;</p> <p>zápis GP č. G1-2355/2019, Rozhodnutie Zn.:10299/2019/ÚKSP/ŠSU/HOLV- 20 zo dňa 16.12.2019, Z-8700/23</p> <p>Protokol o oprave chyby č. X-166/2023 zo dňa 9.augusta 2023, ZPMZ č. 6709</p> <p>Zápis GP č.over. 1908/2014, V-22797/2023</p> <p>Zápis GP 003-GP/2023 (úr.ov.č. G1-2017/2023), Kolaudačné rozhodnutie č. 32779/3514/2024/ŠSU/CERI-5 zo dňa 16.08.2024, Z-14354/24</p> <p>GP 665/2024 úradne overený 20.9.2024 pod G1-1812/2024</p> <p>Návrh na začatie katastrálneho konania MAGS OGC/19041553954/2024 zo dňa 8.10.2024, Z-15181/2024</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p>
--	---

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
4	<p>Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317</p> <p>Titul nadobudnutia: PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY PROTOKOL C.63 ZO DNA 30.9.1991 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRAVY MESTSKEJ CASTI B-NOVE MESTO Žiadosť o zápis, PPaSM 312/04 zo dňa 16.8.2004, Pk.vl.14005, GP II/2003 zo dňa 2.3.2004. Žiadosť o zápis č. PPaSM 4/2010 zo dňa 04.01.2010 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.: 11 88 0828 09 00 Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 o zverení nehnuteľného majetku, pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13. Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0591 12 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.22840/1, 22840/4, Z-11538/13. Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0261 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.22000/21,22, Z-13463/14 Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0260 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.11903/1, 239, Z-13464/14 Žiadosť o zápis do KN č. 214/98 z 08.06.1998, Protokol o zverení majetku č. 63 z 30.09.1991 - vz 1889/98</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p>	
5	<p>Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR, IČO: 31364501</p> <p>Titul nadobudnutia: Bez zápisu</p> <p>Iné údaje: K nájomcovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam pozemku p.č. 15115/6 Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2001/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-785/11 Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 13.07.2022, R-4274/2022</p>	

	Poznámky: Bez zápisu	
	Nájomca	Počet nájomcov: 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	POLUS, a.s., Vajnorská 100, Bratislava, PSČ 831 04, SR, IČO: 35906294	

2 z

	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č. 15127/13, 15127/14 podľa nájomnej zmluvy č. 117/2007 zo dňa 27.04.2007 na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2017 - N 17/07 Zlúčenie spoločností, Z-315/2019	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15115/6 podľa nájomnej zmluvy č. 495/2005 zo dňa 6.3.2006 na dobu neurčitú, Z-2546/09	
	Poznámky: Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

PROTOKOL ZO DNA 31.5.1994 O VRATENÍ MAJETKU MESTSKEJ CASTI

DOPLNENIE ZAPISU V POL. VZ 480/94

PROTOKOL ZO DNA 15.12.1993 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRÁVY MESTSKEJ CASTI B-NOVE MESTO

ZAPIS GP C.240-221-458-94/1 NA ZAMERANIE GARAZE - VZ 589/94

ZAPIS GP C.240-221-458-94/2 NA ZAMERANIE GARAZE

PROTOKOL C.75 ZO DNA 30.10.1991 O ZVERENÍ OBECNEHO MAJETKU DO SPRÁVY MESTSKEJ CASTI

PROTOKOL C.17/92 ZO DNA 26.9.1991 O ZVERENÍ OBECNEHO MAJETKU DO SPRÁVY

ZAZNAM Z KATASTR. KONANIA ZO DNA 17.2.1995

ZAPIS GP C.240-221-389-94

ZIADOST ZN.288/95/MAJ ZO DNA 6.6.1995 + GP C.30154669-17/95

ZIADOST C. MAJ.544/95 ZO DNA 16.11.1995 A GP C. 11909561-34/95

ZIADOST O ZAPIS C. OSM-46/1996 ZO DNA 8.1.1996./GP C. 31321704/221-154/95/3/

ZIADOST O ZAPIS C.MAJ.71/96 ZO DNA 9.4.1996./ZVEROVACI PROTOKOL C.2,3/96/

ZIADOST C.264/96 ZO DNA 3.7.1996.

ZIADOST C.423/96 ZO DNA 4.11.1996

ZVEROVACI PROTOKOL C.32/96, C.28/96, ROZHODNUTIE STAR-1884/96

Protokol č.118401609700 o zverení majetku z 24.4.1997

Protokol č.118402849700 o zverení majetku z 13.6.1997

Protokol č.118403019700 o zverení majetku z 21.7.1997

Protokol o zverení majetku z 3.11.1995

Žiadosť, rozhodnutie č.Star-2202/97, GP 31331807-04/98

Žiadosť, listina č.Star-1252/98, GP 11909561-19/98

Protokol o zverení majetku zo dňa 1.6.1998

Žiadosť, listina č.STAR-2103/1998 a č.STAR-2652/1998

Žiadosť, listina č.Star-683/1999

Rozhodnutie č.III-3123/98

Listina č.Star-1503/2000 a č.Star-1504/2000

Žiadosť, listina č.Star-3116/2000

Protokol č.118405069700 o zverení majetku z 30.12.1997

Žiadosť PaSM-167/2002 z 11.7.2002

Žiadosť o zápis č. PPaSM 236/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805280300

3 z

Žiadosť o zápis č. PPaSM 235/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805290300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 234/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805300300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 232/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805430300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 233/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805440300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 231/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805410300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 230/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805400300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 229/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805380300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 228/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805370300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 226/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805420300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 227/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805390300

Protokol č.118815380200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002

Protokol č.118801460400 o zverení správy majetku zo 25.3.2004

Protokol č.118815410200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002

Žiadosť o zápis č.j. PPaSM/477/05 zo dňa 27.7.2005 /prílohy GP č.61/2005, Rozhodnutie č.OVaÚP-327-3797/1980-OR zo dňa 13.11.1980, úč.18.11.1980

Žiadosť č. PPaSM 53/05 zo dňa 03.02.05

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. Star - 1619/2009 zo dňa 09.07.2009

Žiadosť o zápis do KN č. 22/98 z 19.01.1998 - vz 1888/98

Iné údaje - nepriradené

POZEMOK PARC. C. 11279/4 MAJETKOPRAVNE NEUSPORIADANY

Nájomná zmluva zo dňa 4.11.1997 pre AŠK INTER SLOVNAFT na telocvičňu na parc.č.15132/10,11 do 30.9.2011

Nájom pozemku p.č.15115/62,63,66,67,68 pre ARAL SLOVAKIA s.r.o. (31355994) do 7.6.2034 podľa nájomnej zmluvy č.225/99 a dohody o prevedení nájomných práv zo dňa 7.6.1999

GP 9-93-SŽG

Geom.plán 14/2001

Nájom pozemkov p.č.15123/184, 15123/188, 15123/189 pre TriGranit Office a.s. (36247308) podľa nájomnej zmluvy č.356/2003 zo dňa 13.11.2003

GP č. 644/04 zo dňa 02.12.04

Rozhodnutie č.X-1342/07 zo dňa 02.01.2008

Rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu X-116/08 z 05.05.2008

Zápis GP č.109/2011 (overovacie číslo: 2367/2011)

Oprava údajov v katastri nehnuteľnosti podľa rozhodnutia č. X-181/2014-SPI zo dňa 18.07.2014

Zápis GP č. 9/2014 (č.overenia 233/2014), Z-13464/14

Zápis GP č. 23/2014 (ov.č. 2816/2014) - Vz 179/16

Zápis geometrického plánu č. 73/2016 na zameranie komunikácie p.č. 15111/77,78,89,410,411,412,413, úradne overený pod č.

1921/2016 dňa 23.09.2016, R-6511/2016

Žiadosť o zápis GP úr.ov. 2843/2018, potvrdenie o pridelení súp.čísla na parc.č. 17090/18, Z-2517/19

Zápis GP ov.č. G1-1777/2021, R-5125/2021

Zápis GP č. overenia G1-1008/2019, Z-18602/2022.

Zápis GP ov.č. G1-2741/2019, R-401/2023

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno v prospech PÓLUS INV. spol. s r.o. (34115336) spočívajúce v zriadení vodohospodárskeho diela na parc.č. 15123/83 podľa V-1740/99 zo dňa 19.5.1999

4 z

-	Vecné bremeno v prospech vlastníka p.č.15115/70,15115/96, 15115/141,142, 15115/151, 15115/152 - právo prechodu a prejazdu cez p.č.15115/1, povinnosť strpieť na p.č.15115/1 výstavbu, existenciu, údržbu a užívanie cestných komunikácií, infraštruktúr a iných stavieb potrebných na výstavbu akejkoľvek budúcej stavby na pozemku p.č.15115/70,96,112122,141,142, 15115/151, 15115/152 podľa zmluvy V-265/05 zo dňa 21.3.2005 (podľa GP č. 1173/08), (GP1/2017, ov.č. 503/2017, z p.č. 15115/70 vznikli p.č. 15115/70,141,142, R-1775/2017), (GP č. over. G1-1061/2021, Z-16246/2021)
-	Vecné bremeno - právo vstupu, uloženia inžinierskych sietí a právo stavby podchodu na pozemku p.č.12791/5 v rozsahu vyznačenom v GP 228/2007 v prospech vlastníka pozemku p.č.13208/9 na dobu určitú do 31.3.2017 podľa zmluvy V-18359/08 zo dňa 10.07.2008
-	Vecné bremeno - právo vstupu na pozemky parc.č. 17015/92, 17015/98 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, právo výkonu povolenej činnosti na pozemkoch a z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom uložením 110 kV vzdušného vedenia v prospech ZSE Distribúcia a.s. (IČO 36361518), v rozsahu podľa GP č. 78/2009 v súlade s § 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike.
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s §69 ods. 10 zákona NR SR č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518 podľa geometrického plánu č.171/2011 na pozemku registra C-KN parc.č.12003/103, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8753 na trase Rz PPC-Rz Pionierska a č.8208 na trase Rz Pionierska-RZ Lamač, podľa Z-21370/11
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia,a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 175/2011 na pozemkoch parc.č. 17015/92, 17015/98, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8828 na trase PPC - Rz Podunajské Biskupice a č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky, Z-21368/11
-	Vecné bremeno na parc. č. 13184/1 v zmysle § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z. z. zákona o elektronických komunikáciách v platnom znení spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní ich vedenia v prospech spoločnosti SWAN, a. s. IČO 47258314 podľa GP č. 455/2015, č. over. 1357/2016, Z-14527/16.
-	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s. (IČO 35763469), spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na nehnuteľnosti - pozemok registra C KN parc. č. 13184/1, Z-9477/18

-	<p>Vecné bremeno "in personam" spočívajúce v práve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zriadenia a uloženia NN a VN káblových rozvodov, - užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia káblových rozvodov, stavby "BA - NovéMesto, TS 548, NNK, TS, VNK" v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 141-1/2018, úr. ov. 1730/2018, - vstupu a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie káblových rozvodov oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane zriadenia a uloženia NN a VN káblových rozvodov a užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia káblových rozvodov na pozemku registra C KN parc.č. 11518/1, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36 361 518), podľa V-6749/2019 zo dňa 03.04.2019
-	<p>Vecné bremeno - spočívajúceho v práve:</p> <p>a) zriadenia a uloženia VN káblového vedenia v rámci stavby "BA-Est. Žabí Majer-2. stavba, 22 kV vývody SO 01 Preústenie 22 kV vedení" v k.ú. Nové Mesto a Rača v Bratislave ("VN káblové vedenie") na zaťaženom pozemku registra C KN parc.č. 17090/3 v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne ov.č. G1-2172/2020</p> <p>b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia VN káblového vedenia na zaťaženom pozemku registra C KN parc.č. 17090/3 v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne ov.č. G1-2172/2020</p> <p>c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie VN káblového vedenia 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 zaťaženom pozemku registra C KN parc.č. 17090/3 v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne ov.č. G1-2172/2020 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava, podľa V-10896/2021 zo 07.05.2021</p>

5 z

-	<p>Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť na nehnuteľnostiach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pozemok registra C KN parcelné číslo 11279/2 a) zriadenie a uloženie NN prípojky k stavbe "bytový dom Vajnorská" a to v rozsahu, podľa geometrického plánu ov.č. pod č. G1-102/2022 a podľa geometrického plánu č. ov.č. G1-785/2024 (ďalej len "geometrické plány") b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy a odstránenie NN prípojky v rozsahu vymedzenom geometrickými plánmi, c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie NN prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám po vybudovaní NN prípojky v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, a to v rozsahu vymedzenom geometrickými plánmi v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, podľa V-5460/2024 z 02.10.2024, vz 7131/2024
-	<p>Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na pozemkoch:</p> <p>a) zriadenie a uloženie VN káblového vedenia a VN odbočky do rozvádzača TS v rámci stavby "BA Nové Mesto, Viktora Tegelhoffa, VNK" v k.ú. Nové Mesto v Bratislave (ďalej iba "VN vedenie"),</p> <p>b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie VN vedenia, a to v rozsahu vymedzenom GP č. overenia G1-274/2025 (ďalej iba "geometrický plán"),</p> <p>c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie VN vedenia 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 registra C KN parc.č. 15127/1 v celosti, na pozemky registra C KN parc.č. 11488, 15123/9, 15123/79, 15123/184, 15123/186 v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO 36361518), podľa V-16361/2025 zo dňa 08.08.2025</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Z. b. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO: 36 361 518) so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 174/2011 na pozemku parc.č. 17090/3, 17090/7, 17090/38, 17090/39 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110kV vedenie č. 8834 na trase PPC-Rz Lamač a č. 8753 na trase PPC-Rz Pionierska, Z-21367/11</p>

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. IČO: 36 361 518, Čulenova 6, Bratislava podľa GP č. 172/2011 na pozemku registra "C" parc.č. 13397/6 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110 kV vedenie č. 8834 na trase Rz PPC-Rz Lamač a č. 8753 na trase Rz PPC - Rz Pionierska. Z-21371/11
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - k pozemku registra C KN parc.č. 22840/5 spočívajúce v povinnosti povinného strpieť výstavbu a užívanie stavby čerpacej stanice v rámci stavby "Bratislava, Svätovojeťská ul., Rekonštrukcia kanalizácie" na dobu neurčitú v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (IČO 35850370) podľa V-16336/14 zo dňa 23.07.2014
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch reg."C" parc.č.17020/1, 17020/2, 17020/3, Z-18575/14
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in personam: spočívajúce v práve uloženia a prevádzky prípojky a armatúrnej šachty s označením 303-Žabí majer k stavbe "Rekonštrukcia a výstavba objektov na vodovodnej sieti" na pozemkoch parc.č. 17090/3, parc.č. 17090/20 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 86/2011, úradne over. pod č. 2272/2011 a v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 3/2013, úradne over. pod č. 152/2013, vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky v rozsahu pozemkov parc.č. 17090/3, parc.č. 17090/20 v prospech: Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO: 35850370, podľa V19813/15 zo dňa 07.08.2015
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270, a to v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemku reg."CKN" parc.č.11279/2, Z-7820/16
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - v prospech VNET a.s. (IČO 35845007) oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti na pozemkoch registra C KN parc. č. 11438, 15127/1, 15123/79 a to v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-22278/16.

6 z

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemkoch parcely registra "C" parc.č. 11903/1, 11903/5, 11903/208, 11903/209, 11903/352, 11903/353, 11903/350, 11903/351, Z-9912/2016 (GP č. overenia G1-1008/2019), GP ov.č. G1-2741/2019, R-401/2023
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemku parcela registra "C" parc.č. 15115/6, Z-427/2017
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - na pozemok registra C KN parc. č. 17090/3 v rozsahu: a) strpieť uloženie/umiestnenie zariadenia SKAO, a to výlučne v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 9/2014, úradne overeného dňa 04.12.2014, č. 2691/2014, b) povinnosť strpieť užívanie a udržiavanie uloženého zariadenia SKAO oprávneným z vecného bremena, c) povinnosť strpieť právo oprávneného z vecného bremena spočívajúce v práve vstupu osôb určených oprávneným z vecného bremena a vjazdu a prejazdu vozidiel v rozsahu nevyhnutnom na kontrolu zariadenia SKAO, údržby, opráv, odborných prehliadok, odborných skúšok a rekonštrukcie (obnovy) zariadenia SKAO, a to na základe včasného predchádzajúceho upozornenia oprávneného z vecného bremena, resp. v zákonom stanovených prípadoch aj bez takéhoto predchádzajúceho upozornenia, avšak s následným bezodkladným oznámením o dôvode a čase takého vstupu, prechodu, vjazdu, resp. prejazdu, d) povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo ohroziť právo oprávneného z vecného bremena, pozemok v určenom rozsahu užívať, v prospech: SPP-distribúcia, a.s., IČO: 35910739, podľa V-23287/2017 zo dňa 14.09.2017

Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno in personam na pozemok registra C KN parc.č. 11285/1 spočívajúce v povinnosti strpieť:</p> <p>a) zriadenie a uloženie stavebných objektov SO 031 Prípojka plynu a SO 032 Prípojka horúcovodu k stavbe Národný futbalový štadión, parkovanie a doplnkové funkcie - zmena 1, na ul. V.Tegelhofova 4, Bratislava, k.ú. Nové Mesto</p> <p>b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie prípojk inžinierskych sietí a to v rozsahu GP č.153/2018</p> <p>c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojk inžinierskych sietí na pozemok registra C KN parc.č. 11285/1 ,k.ú. Nové Mesto v rozsahu vymedzenom GP č. 153/2018, overov.č. G1-2494/2018 v prospech Slovenské elektrárne energetické služby, s.r.o. IČO 44553412, podľa V-5739/2019 zo dňa 28.03.2018</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecného bremena in personam spočívajúceho v práve:</p> <p>a) zriadenia a uloženia elektrického vedenia,</p> <p>b) prevádzkovania, modernizácie, údržby, opravy a rekonštrukcie elektrického vedenia a jeho užívania spôsobom, na ktoré sú určené,</p> <p>c) vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami a v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolennej činnosti, vrátane činností uvedených v bode a) a b), a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 208/2017 (úradne overené pod č. 2764/2017) k nehnuteľnostiam: pozemku registra C KN parc.č. 17090/3 v prospech SPP distribúcia, a.s. IČO: 35910739 podľa V-5736/2019 zo dňa 7.6.2019</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno pôsobiace "in rem" spočívajúce v práve uloženia, údržby, opráv, prevádzkovania inžinierskej siete s príslušenstvom - NN prípojky a elektronábijacieho zariadenia ABB Terra 53 na pozemok registra C KN parc.č. 15123/9 v rozsahu geometrického plánu č. 29/2019 úr.ov. G1-551/2019 v prospech vlastníka inžinierskych sietí s príslušenstvom pre nabíjanie elektromobilov, podľa V-21648/2019 zo dňa 25.09.2019</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>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 pozemku registra C KN parc. č.15115/1 v rozsahu vyznačenom v GP č.67-1/2019 overenom dňa 11.03.2019 pod č.G1-404/2019 , Z-18779/2019</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>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 pozemku registra C KN parc. č. 12142/224, v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne č. overenia G1-1086/2019 overenom dňa 12.06.2019, podľa Z-18989/2019.</p>

7 z

Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženého pozemku registra C KN parc.č. 15132/4, strpieť na časti predmetného pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úr.ov. č. G1-2023/2019 a) zriadenie a uloženie plynovej prípojky,</p> <p>b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie elektrickej prípojky k stavbe "Slovenská reštaurácia",</p> <p>c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie plynovej prípojky</p> <p>v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 15132/98, 15132/231, 15132/232 podľa V-32237/2020 zo dňa 10.12.2020; (GP č. G1-631/24, Z-19064/24)</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno podľa § 6a zákona č. 513/2009 Z.z. o dráhach v znení neskorších predpisov na pozemky registra E KN parc.č. 15115/4, spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť užívanie, výkon správy, údržby, opravy, rekonštrukcie stavieb, na zabezpečenie prístupu k nim podľa GP overeného pod č. G1-2262/2021 v prospech vlastníka stavby železničnej dráhy- Slovenská republika (správca Železnice Slovenskej republiky), Z-26686/2021</p>

Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno na pozemok registra C KN parc.č. 15115/1 spočívajúce v práve:</p> <p>a) zriadenia a uloženia VN káblového vedenia v rámci stavby "BA_Est. Žabí majer_2.stavba, 22kV vývody SO 01 Preústenie 22 kV vedení" (ďalej len "VN káblové vedenie"),</p> <p>b) užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia VN káblového vedenia, v rozsahuvymedzenom v Geometrickom pláne č. G1-1491/2021,</p> <p>c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie VN káblovéhovedenia oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činnosti uvedených v písm. a) a b) v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne č. G1-1491/2021.</p> <p>v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná a.s.,(IČO: 36 361 518), podľa V-42870/2021 zo dňa 15.02.2022 - vz 748/22</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>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, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc. č. 15127/1, 15123/9 podľa GP č. over. G1-90/2022, Z-1029/2022</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno " in personam " spočívajúceho v práve zriadenia a uloženia podzemného elektrického vedenia, vrátane užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia elektrickej prípojky k drobnej stavbe</p> <p>"NN rozvody a vonkajšie osvetlenie" v rozsahu GP č. 127.3/2021 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inž. sietí...úradne overeného dňa 2.9.2021 pod č. G11704/2021 na pozemku C KN 22062 v prospech:</p> <p>Západoslovenská distribučná,a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava podľa V2630/2023 zo dňa 2.3.2023</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno "in personam" spočívajúceho v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie elektrickej prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane zriadenia a uloženia podzemného elektrického vedenia, užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia elektrickej prípojky k drobnej stavbe "NN rozvody a vonkajšie osvetlenie", na pozemku reg. C KN parc.č. 22062 v rozsahu GP č. 127.3/2021 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inž. sietí... úradne overeného dňa 2.9.2021 pod č. G1-1704/2021 prospech Západoslovenská distribučná,a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava podľa V-2630/2023 zo dňa 2.3.2023</p>

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava III	Obec Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie Nové Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 15115/1		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia	11. 2. 2026 23:34:45	
Údaje platné k	10. 2. 2026 18:00:00	
		Bez autorizácie



Útvar mestských stratégií a analýz

Michal Petrovič, MSc.

Váš list
MAGS UMSA 50760/2026 Naše poradové číslo
MAG 89289/2026
-87749
zo dňa 09.02.2026

Vybavuje / Linka
Ing. Ľudmila Martančík V Bratislave
11.02.2026

VEC: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	UMSA
žiadosť zo dňa:	09.01.2026
pozemok parc. číslo:	15115/1 reg. C-KN
katastrálne územie:	Nové Mesto
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Tomášikova ulica, Vajnorská ulica
zámer žiadateľa:	za účelom vypracovania 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“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. C-KN parc. č. 15115/1 v k. ú. Nové Mesto, funkčné využitie území:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie**

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 požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. 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 líniovú 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.

EMAIL

IČO

ONLINE

Neprípustné: 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.

Intenzita využitia územia:

Územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok, je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu pre **vnútorné mesto**:

Kód regulácie L, Nové Mesto

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,3	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,70	0,10

* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami – Železničná stanica Filiálka, Železničná stanica Nové Mesto, Autobusová stanica Mlynské nivy

Regulačné kódy L a M

V regulačných kódach intenzity zhodnotenia L a M na funkčných plochách kód 201 Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a kód 501 Zmiešané územie bývanie a občianska vybavenosť je možné na území centra a vnútorného mesta zvýšiť IZP, výnimočne IPP (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni) v lokalitách uvedených pod príslušnými tabuľkami s označením * a **.

Poznámka:

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

Upozorňujeme na ďalšie skutočnosti, ktoré vyplývajú z grafickej časti ÚPN :

- Predmetný pozemok a jeho nadväzné okolie je priamo dotknuté verejnoprospešnými stavbami:
 - D29. - **predĺženie Tomášikovej v úseku od Vajnorskej po Račiansku** a rozšírenie Tomášikovej v úseku od Rožňavskej po Kaštieľsku na 4-pruh; ◦ D80. - hlavné mestské trasy: Starohájska, centrum mesta, Petržalka - Kopčianska, Malý Dunaj, Karpatská trasa (Patrónka - Železná studnička), Dúbravská trasa (dobudovanie), **Vajnorská trasa**, Račianska trasa, Ružinovská trasa, Ružinovská tangenta (Zátišie - Slovnaftská).

Pre úplnosť uvádzame, že parc. č. 15115/1, k.ú. Nové Mesto:

- je súčasťou riešeného územia, na ktoré bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pod č. MAGS OUIČ 50442/2024-437982/Mar zo dňa 27.08.2024 pre zámer „Lakeside Park 03“ (ďalej ako záväzné stanovisko);
- Parcely sa dotýka viacero stavebných objektov, napr. rozšírenie Tomášikovej ulice o odbočovací jazdný pruh; posun a úprava chodníka, nové teleso cyklochodníka, úprava zelene, autobusová zastávka na Vajnorskej ulici atď.. Pre lepšiu orientáciu do prílohy v Ginise prikladáme situáciu z projektovej dokumentácie predloženej k žiadosti o záväzné stanovisko „ZÁKRES STAV. OBJ. STAVBY NA POZEMKOCH HL. M. SR BRATISLAVA“;
- Súčasťou podmienok záväzného stanoviska je aj realizácia stavebných objektov na dopytovanej parcele:
„• nevyhnutnou súčasťou stavby „Lakeside Park 03“ sú stavebné objekty SO 3.07 Úprava vjazdu z Tomášikovej ulice, SO 3.08 Úprava vjazdu z Vajnorskej ulice, SO 3.12 Komunikácia pre chodcov pri Tomášikovej ulici, SO 3.13.1 Cyklistická komunikácia pri Tomášikovej ulici, SO 3.13.2 Cyklistická komunikácia pri Vajnorskej ulici, SO 3.14 Komunikácia pre chodcov pri Vajnorskej ulici, SO 3.29 Odbočovací jazdný pruh, ktoré budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a následne ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;“.

Trasy a zariadenia technickej infraštruktúry, vrátane ich 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 nahliadnutím 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.

Územnoplánovacia informácia č. MAG 89289/2026 zo dňa 11.02.2026 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

Príloha: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS OUIČ 50442/2024-437982/Mar
 Výkres: „ZÁKRES STAV. OBJ. STAVBY NA POZEMKOCH HL. M. SR BRATISLAVA“

Co: Zberný spis MAGS OUIČ 50335/2026
 S pozdravom

Ing. Ludmila Simeunovičová
 vedúca oddelenia

**PREHĽAD AKTUALNEJ PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ POROVNATEĽNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ
V DANEJ LOKALITE na portáli www.nehnutenosti.sk**



Atraktívny investičný pozemok v BA Nové Mesto

Pionierska, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

Pozemok pre občiansku vybavenosť • 6866 m²

Ponúkam na predaj atraktívny pozemok v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto s celkovou...

Priamo od majiteľa
Komerčné pozemky Slovensko Predaj

1 373 200 €
200 €/m²



POĎTE DO SVOJEJ ZÁHRADY SKORO V LESE A S VÝHLADOM – ...

Stará Klenová, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

Záhrada • 786 m²

POĎTE DO SVOJEJ ZÁHRADY SKORO V LESE A S VÝHLADOM – TU JE MOŽNOSŤ...NOVÉ UPI...

agreal.sk, spol. s r.o.
Záhrada Slovensko Predaj

174 800 €
222,39 €/m²



Nová cena ! Stavebný pozemok pre investíciu alebo rekreáciu.

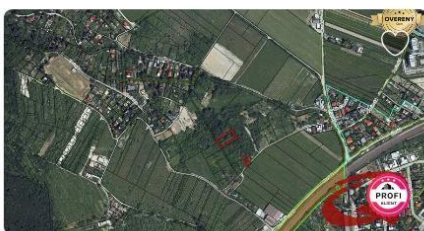
Frankovská, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

Pozemok pre rodinné domy • 200 m²

Ponúkame Vám na predaj stavebný pozemok v katastrálnom území Vinohrady, Bratislava III - No...

Kľúč RK, s.r.o.
Pozemok pre rodinné domy Slovensko Predaj

39 900 €
199,5 €/m²



****INVESTIČNÉ POZEMKY, KDE TICH A PRÍRODA MAJÚ HLAVN...**

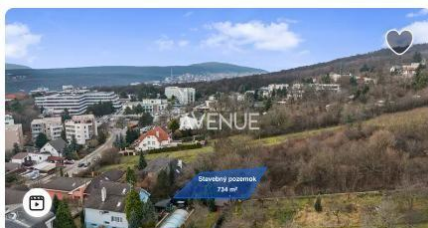
Koziarka, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

Rekreačný pozemok • 1490 m²

Bratislava – Vinohrady – Koziarka | 1 490 m² Predstavte si miesto, kde ráno počuť vtáky namiest...

Q REAL s.r.o.
Rekreačný pozemok Slovensko Predaj

521 500 €
350 €/m²



AVENUE | Slnečný stavebný pozemok 734m2 Horný Kramer - L...

Stará Klenová, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

Pozemok pre rodinné domy • 734 m²

SPOLOČNOSŤ AVENUE RE (by TEAM LEXXUS) PONÚKA NA PREDAJ TOP STAVEBNÝ POZEMOK V...

AVENUE RE, s. r. o.
Pozemok pre rodinné domy Slovensko Predaj

430 000 €
585,83 €/m²

Znalec: Ing. Iveta Engelmanová

číslo posudku: 21/2026

Fotodokumentácia



Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľností, zo dňa 11.02.2026

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetví 370901 Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 914857.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 21/2026.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

Zadávateľ :

Lakeside 3, s.r.o
Tomášikova 64
831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
IČO: 50 343 56

Číslo spisu (dátum objednávky) :

Mail zo dňa 25.02.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17/2025

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností :

– parcely registra „C“ č. 15115/1, k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III
(LV č. 2382),

pre účely budúceho možného odpredaja pozemku.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh):

32 (20)

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku:

3+1CD

Bratislava, 20.03.2025

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- parcely registra „C“ č. 15115/1, k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (LV č. 2382)

2. Účel stanoviska:

Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je stanovisko vypracované:

15.03.2025

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu)

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

15.03.2025

5. Podklady na vypracovanie stanoviska :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka mail zo dňa 25.02.2025
- Územnoplánovacia informácia č. 4851/3040/2025/RUP/HULD zo dňa 17.02.2025
- Stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS POD 57240/2021-55614/2022 zo dňa 01.03.2022
- Situácia umiestnenia pozemku.

5.2 Získané znalcom :

- List vlastníctva č. 2382, k. ú. Nové Mesto.
- Kópia z katastrálnej mapy.
- Obhliadka nehnuteľností.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
- Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k IV. štvrťroku 2024 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 160/2023 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z. z. a vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov .
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon).
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.
- STN 73 4055- Výpočet obstaraného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota (VH): – je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH): – je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).

Opotrebenie stavby (O): - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby.

Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebenia sú lineárna a analytická.

Základná životnosť (ZZ):

Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry. V zmysle STN 73 0020 ide o predpokladanú dobu životnosti.

Životnosť (Z):

Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä:

- vykonávanou údržbou,

- kvalitou vyhotovenia konštrukcií,
- vplyvom vykonaných rekonštrukcií,
- spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod.

Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby). Životnosť je chápaná aj ako technická životnosť. Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopnosti plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. V zmysle STN 73 0020 ide o zvyškovú dobu životnosti.

Zostatková životnosť (T):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (V):

Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Pozemky:

Vyhláška MS SR číslo 492/2004 v znení vyhlášky 213/2017 Z.z.:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch 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 takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

Vysvetlivky skratiek používaných v posudku : parc.č.= parcela registra C katastra nehnuteľností číslo ...,

súp.č.= súpisné číslo.

k.ú.= katastrálne územie.

LV= list vlastníctva

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotenie len definovaných pozemkov, bez stavieb a porastov na týchto pozemkoch.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE :

a) Výber vhodnej metódy:

Príloha č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení neskorších právnych predpisov.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Porovnávacia metóda je použitá, pretože k spracovaniu posudku mám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom čase a mieste (nie je dostatočná výpovedná hodnota). Použitie kombinovanej metódy nie je možné, pretože rozostavaná stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu :

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

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH _{MJ} eura/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56

c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

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 diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_t \cdot k_z \cdot k_r [-],$$

kde

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia		k_s
1.	oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70 – 0,80
2.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,980
3.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,00
4.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
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	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_v - koeficient intenzity využitia (0,90 - 2,0) sa stanoví takto:

Intenzita využitia		k_v
1.	– záhradkové osady, – chatové osady, – hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, – sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50 – 0,70
2.	– inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3.	– nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, – poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
4.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, – nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95 – 1,00

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	1,00 – 1,05
6.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením – nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05 – 1,10
7.	– exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 – 1,15
8.	– nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 – 1,30
9.	– využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20) sa stanoví takto:

Dopravné vzťahy		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
2.	obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
4.	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
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
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávku	1,05 – 1,20

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa určí takto:

Funkčné využitie územia		k_F
1.	plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50 – 2,00
2.	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20 – 1,50
3.	plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00 – 1,30
4.	výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejnú dopravnú a technické vybavenie	0,90 – 1,10
5.	výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80 – 1,00

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		k_I
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30 – 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 povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory	k_Z
--------------------	-------

–	nevyskytujú sa	1,00
–	<ol style="list-style-type: none"> 1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) 2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente kS 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) 	1,01 – 3,00

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

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		k _R
–	nevyskytujú sa	1,00
–	<ol style="list-style-type: none"> 1. ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz 2. spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod. 3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach 4. ekologické zaťaženie pozemku 5. ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia 6. pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, 7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva 8. stavba pod povrchom pozemku 9. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) 10. vplyv časového vývoja minulých období, 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) 	0,20 – 0,99

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. Pri závädách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým 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. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 2382-čiasť, k. ú. Nové Mesto

LV 2382

https://katasiter.vugk.sk/LV_ED.asp?LV 2382

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III

Dátum vyhotovenia : 06.02.2025

Obec : 529346 BA-m.č. NOVÉ MESTO

Čas vyhotovenia : 15:15

Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto

Údaje platné k : 03.01.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2382

PLOMBA NA ČASŤ LISTU VLASTNÍCTVA

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 396

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob vyznačenia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
11276/9	473	ostatná plocha	37		1	1	0
11279/2	4560	ostatná plocha	37		1	1	0
11279/5	2828	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
11285/1	8114	ostatná plocha	30		1	1	0
11285/3	263	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
11300/2	221	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
11354	479	zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	0
11379/2	39	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
11384/2	24	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
11399	34	zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	0
11400/6	553	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	0
11400/8	3361	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	0
11400/10	1330	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
11438	692	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
11448/1	1789	ostatná plocha	29		1	1	0
11448/2	158	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
11464/3	374	zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	0
11464/13	18	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
11476/2	18	zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	0
11476/3	18	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5

6.2.2025, 15:18 z 26

6.2.2025, 15:18 z 16

LV 2382

https://katasiter.vugk.sk/LV_ED.asp?LV 2382

GP č. 644/04 zo dňa 02.12.04

Rozhodnutie č.X-1342/07 zo dňa 02.01.2008

Rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislava X-116/08 z 05.05.2008

Zápis GP č.109/2011 (overovacie číslo: 2367/2011)

Oprava údajov v katastri nehnuteľnosti podľa rozhodnutia č. X-181/2014-SPI zo dňa 18.07.2014

Zápis GP č. 9/2014 (č. overenia 233/2014), Z-13464/14

Zápis GP č. 23/2014 (ovč. 2816/2014) - Vz 179/16

Zápis geometrického plánu č. 73/2016 na zameranie komunikácie p.č. 15111/77,78,89,410,411,412,413, uradné overený pod č. 1921/2016 dňa 23.09.2016, R-6511/2016

Žiadosť o zápis GP úst.č. 2843/2018, potvrdenie o pridelení súpisného na parc.č. 17090/18, Z-2517/19

Zápis GP ovč. G1-1777/2021, R-5125/2021

Zápis GP č. overenia G1-1008/2019, Z-18602/2021.

Zápis GP ovč. G1-2741/2019, R-401/2023

ČASŤ C: Tarchy

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi	Znenie tarchy
	Vecné bremeno v prospech PÓLUS INY, spol. s r.o. (341155336) spočívajúce v zriadení vodohospodárskeho diela na parc.č. 15113/83 podľa V.1746/09 zo dňa 19.5.1999
	Vecné bremeno v prospech vlastníka p.č.15115/76,15115/96, 15115/141,142, 15115/151, 15115/152 - právo prechodu a prejazdu cez p.č.15115/1, povinnosť strpieť na p.č.15115/1 výstavbu, existenciu, udržbu a užívanie cestných komunikácií, infraštruktúry a iných stavieb potrebných na výstavbu akokoľko budúcej stavby na pozemku p.č. 15115/76,96,112-122,141,142, 15115/151, 15115/152 podľa zmluvy V-265/05 zo dňa 21.3.2008 (podľa GP č. 1173/08), GP/1/2017, ovč. 503/2017, z p.č. 15115/70 v súlade p.č. 15115/70,141,142, R-1775/2017), (GP č. over. G1-1961/2021, Z-16246/2021)
	Vecné bremeno - právo vstupu, uloženia inžinierskych sietí a právo stavby podchodu na pozemku p.č.12791/5 v rozsahu vyznačenom v GP 228/2007 v prospech vlastníka pozemku p.č.13208/9 na dobu určitú do 31.3.2017 podľa zmluvy V-18359/08 zo dňa 10.07.2008
	Vecné bremeno - právo vstupu na pozemky parc.č. 17015/92, 17015/98 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolených činností, právo výkonu povolených činností na pozemkoch z dôvodu obmedzenia vlastnického práva k pozemkom uložením 110 kV vzdušného vedenia v prospech ZSE Distribúcia a.s. (IČO 36361518), v rozsahu podľa GP č. 78/2009 v súlade s § 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike.
	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizácia zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č.171/2011 na pozemku registra C KN parc.č.12003/103, vďaka sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8753 na trase RZ PPC-RZ Pionierska a č.8208 na trase RZ Pionierska-RZ Lamač, podľa Z-21370/11
	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizácia zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 175/2011 na pozemkoch parc.č. 17015/92, 17015/98, vďaka sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8928 na trase PPC - RZ Podmajské Biskupce a č. 8840 na trase PPC - RZ Outredky, Z-21368/11
	Vecné bremeno na parc. č. 13184/1 v zmysle § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z. z. zákona o elektronických komunikáciách v platnom znení spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní ich vedenia v prospech spoločnosti SWAN, a.s. IČO 47258314 podľa GP č. 465/2015, č. over. 1357/2016, Z-14527/16.

6.2.2025, 15:18 z 26

6.2.2025, 15:18 z 16

LV 2382

https://katasiter.vugk.sk/LV_ED.asp?LV 2382

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 15.03.2025 za účasti zástupcu objednávateľa. Nehnuteľnosť bola sprístupnená, vstup na pozemok za účelom obhliadky bol možný (pozemok nie je oplotený). Pri miestnej obhliadke bol porovnaný skutočný stav nehnuteľnosti so stavom vedeným v katastri nehnuteľností. Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke nehnuteľnosti dňa 15.03.2025.

a) Údaje o technickej dokumentácii a jej porovnanie so skutočnosťou :

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Dotknutá časť pozemku sú nespevnené zatrávené plochy, bez výstavby. Technická dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery resp. výmery sú prevzaté listu vlastníctva č. 2382.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutočnosťou :

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Na dotknutej časti pozemku 15115/1 sa nachádza – zeleň, spevnené plochy – chodníky a časti technickej infraštruktúry mesta – inžinierske siete. Časť pozemku sa nachádza v ochrannom pásme cesty (Zákon 35/1984 Z. z. v zmysle platných právnych predpisov).

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcela registra „C“ č. 15115/1, k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III.

-

LEGENDA

 Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu

- Parcely C-KN
— OP ležisťových tratí
— OP letísk a heliportov
- Komunikačná sieť**
- zberné komunikácie - FT B2 + B3
 - - - hlavné cyklistické trasy
- Mimourovňové križovatky**
- mimourovňové križovatky - FT B2 + B3
- Železničné trate a zariadenia**
- ⇒ Železničné trate
- Funkčné využitie územia**
- 201, 202 - územia občianskej vybavenosti rozvojové
 - 401 - územia športu stabilizované
 - 501, 502 - zmiešané územia stabilizované
 - 501, 502 - zmiešané územia rozvojové
 - 701, 702, 703, 704, 705 - územia dopravnej a dopravnej vybavenosti stabilizované
 - 901 - územia vodných tokov a plôch stabilizované
 - 1110, 1120, 1130 - územia mestskej zelene stabilizované
 - 1110, 1120, 1130 - územia mestskej zelene rozvojové
- oľvhu nájstvi a ostatné komunikačné oľvhu

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA OBČANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH		
<p>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, technické vybavenie, garáže a zariadenia pre poštu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirov a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školská, vedy a výskumu 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - areály voľného času a multifunkčné zariadenia - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zeleň líniovú a plošnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
<p>neprípustné</p> <p>V území nie je prístupné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - tranczné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

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
		201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúro-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
					0,30	0,30
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
					0,20	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	centrovtná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,28	0,25
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,30
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,70	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,30	0,30

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocovaná časť pozemku sa nachádza v Bratislave v k. ú. Nové Mesto, v mestskej časti Bratislavy – Nové Mesto, na križovatke ulíc Tomášikova a Vajnorská. Jedná sa o oblasť zastavanú bytovými domami, administratívnymi budovami a dopravnou infraštruktúrou. V blízkosti sa nachádza obchodné centrum Polus, plavárň na pasienkoch, futbalový štadión, hokejový štadión Ondreja Nepelu, železničná poliklinika, tržnica, kultúrny dom Istropolis, Dom techniky, poliklinika na Tehelnej ul., kasárne a v blízkosti je aj železničná stanica Bratislava-filálka. Obchody a ostatná občianska vybavenosť sa nachádza priamo

na Vajnorskej ulici. Z hľadiska polohy k centru ide o lokalitu mimo centrálnej mestskej zóny – lokalitu vhodnú na bývanie a administratívu. V okolí pozemku sa nachádzajú inžinierske siete - elektrická rozvodná sieť, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plyn, telefón, káblovú televíziu. V mieste situovania pozemku je bežná prašnosť a hluk z dopravy bez ďalších výrazných negatívnych vplyvov na životné prostredie. Dopravné napojenie na diaľnicu D 1 je vo vzdialenosti cca 2 km. Dostupnosť mestskej autobusovej hromadnej dopravy je do 5 minút pešej chôdze. Dostupnosť železničnej hlavnej stanice je do 15 minút. Dostupnosť mestských úradov hlavného mesta, Krajských úradov Bratislavského kraja, centrálnych úradov Slovenskej republiky je prevažne do 15 minút. Dostupnosť bežnej obchodnej siete ako aj špecializovanej obchodnej siete a služieb je do 5 minút. Dostupnosť základného školstva je do 10 minút, stredných a vysokých škôl do 15 minút chôdze. Dostupnosť pracovných príležitostí na území hlavného mesta Bratislavy je v rozsahu 5 – 40 minút jazdy verejnou dopravou, resp. autom. Konfliktne skupiny či už priamo, alebo jeho bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitelnosť je z hľadiska účelu daná charakterom zástavby, technickými a priestorovými pomermi na mieste. V súčasnosti na ohodnocovanom pozemku neprebíha žiadna výstavba. Vzhľadom k polohe je možnosť využitia len pre dané účely. Využitelnosť je z hľadiska účelu daná charakterom zástavby, technickými a priestorovými pomermi na mieste. V budúcnosti je možné počítať s vyšším stupňom funkčného využitia. Ide o pozemky nepravidelného geometrického tvaru v intraviláne rohu ulíc Tomášikova a Vajnorská, ktoré sú v súčasnosti využívané ako chodník a zeleň popri miestnej komunikácii. *Uvedené územie – jeho časť bude súčasťou územia komplexu obč. vybavenosti. Súčasťou budú plochy zelene, dopravné a technické vybavenie. Napriek začleneniu pozemku do funkčného bloku 201, nie je vzhľadom na tvar a rozmerové možnosti možné na pozemku postaviť žiadnu pozemnú stavbu s uvedeným funkčným využitím. Konkrétne využitie pozemku je určené ako priestorová rezerva pre dopravný systém mesta, s dotvorením spevnených plôch a zelene, vyplynie ale až z podrobnej dokumentácie pre dopravné stavby.*

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa predložených podkladov nie je vlastníctvo práva k nehnuteľnosti žiadnym spôsobom obmedzené. V zmysle platného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy-ZaD 07 je využitie:

- 201 - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov** je pozemok s parc. č. 15115/1 a časť pozemku s parc. č. 15115/141, C-KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou **rozvojového územia určeného pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód funkcie 201, kód regulácie L)**.

Územia s kódom funkcie 201 sú 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.

Pre funkciu s kódom 201 je pre kód regulácie L definovaný $IPP_{max}=3,3$;

- v zástavbe formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier je $IZP_{max}=0,30$ a $KZ_{min}=0,25$;
- intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu je $IZP_{max}=0,70$ a $KZ_{min}=0,10$.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok p. č. 15115/1, k. ú. Nové Mesto

Pozemok p. č. 15115/1 je s charakterom terénu jeho a blízkeho okolia rovinný. Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v lokalite vysoký – lokalita vhodná na bývanie a administratívu. Vzhľadom k typu a účelu využitia predmetu ohodnotenia, tvaru pozemku, považujem záujem o takýto pozemok za obmedzený. Záujem vyplýva len zo záujmu o kúpu územia v celosti s vysokým využitím a oddelením častí pozemkov pre infraštruktúru v území. Samostatne nie je pozemok vhodný na výstavbu, z určenia ktorého vyplýva záujem. Záujem o kúpu takéhoto pozemku by mohol vyplývať aj s podnikateľského záujmu v budúcich prevádzkach okolitých stavieb. V zahraničných metodikách a oceňovacích nástrojoch sa uvádzajú určité závislosti medzi pozemkami pre komerčné, bytové alebo obchodné využitie a pozemkami pod prístupovými komunikáciami. Tvar pozemkov, ich veľkosť a poloha neumožňuje vyššie využitie pozemkov ako je súčasné – komunikácie, verejne prístupné miesta, zelený pás. Všeobecná hodnota je určená s koeficientom účelu využitia – ostatné plochy.

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov tiež v intervale 0,2-3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly, majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho sú skutočné ceny porovnateľných pozemkov v danej lokalite. Na www.reality.sk a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej hranici sa pohybujú ceny v rozpätí 80-450 EUR/m².

Iné využitie vzhľadom na veľkosť pozemkov a zástavby na susediacich parcelách nie je možné predpokladať.

koeficient **všeobecnej situácie** - 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.

Koeficient **intenzity využitia** - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie.

koeficient **funkčného využitia územia** - zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti.

koeficient **koeficient dopravných vzťahov** - pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy,

Koeficient **technickej infraštruktúry pozemku** - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí - elektrinu / plyn / vodu / kanalizáciu).

koeficient **povyšujúcich faktorov** – obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom.
 koeficient **redukujúcich faktorov** - tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15115/1	ostatná plocha	1408,00	1/1	1408,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v nákupných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k_v 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	1,00
k_D 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_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s	1,50
k_r koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,50$	2,3034
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3034$	152,92 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15115/1	$1\,408,00 \text{ m}^2 * 152,92 \text{ €/m}^2 * 1/1$	215 311,36
Spolu		215 311,36

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

– parcely registra „C“ č. 15115/1, k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (LV č. 2382)

Odpoveď:

1a) Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 15.03.2025, 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 neprímeranou pohnútkou.

1b) Porovnávacía metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom čase a mieste (nie je dostatočná výpovedná hodnota). Použitie kombinovanej metódy nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4.štvrťrok 2024. Východiskové rozpočtové ukazovatele boli spracované s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne Ústavom racionalizácie v stavebníctve, Praha, aktualizovaných podľa štatistických informácií o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených Ústavom súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
- parc. č. 15115/1 (1 408 m²)	215 311,36
Všeobecná hodnota celkom	215 311,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	215 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestopätnásťtisíc Eur	

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

V ohodnotení metódou polohovej diferenciácie sú zohľadnené všetky pozitívne i negatívne vplyvy pôsobiace na posudzovanú nehnuteľnosť. Ťarchy nehnuteľností sú vedené na liste vlastníctva, ktorý sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku. Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciácie vo výške 215.000 EUR, čo považujem za odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Znalecký úkon (znalecký posudok) má 12 strán formátu A4, 20 strán zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

V Bratislave, 20.03.2025

Ing. Michaela Dírerová

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 2382-čiastočný, k. ú. Nové Mesto zo dňa 20.03.2025	5A4	str. 12-16
2. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.03.2025 – vytvorená cez katasterportál	1A4	str. 17
3. Kópia z kat. mapy zo dňa 17.03.2025	1A4	str. 18
4. Územnoplánovacia informácia č. 4851/3040/2025/RUP/HULD zo dňa 17.02.2025	5A4	str. 19-23
5. Stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS POD 57240/2021-55614/2022 zo dňa 01.03.2022	5A4	str. 24-28
6. Situácia umiestnenia pozemku.	1A4	str. 29
7. Prehľad realít.	2A4	str. 30-31

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 20.3.2025
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 19:20:05
 Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 19.3.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2382

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 396

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11276/19	473	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11279/2	4560	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11279/5	2828	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11285/1	8114	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11285/3	263	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3279 evidovanej na pozemku parcelné číslo 11285/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3680.							
Iné údaje: Bez zápisu							
11300/2	221	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 119 evidovanej na pozemku parcelné číslo 11300/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3749.							
Iné údaje: Bez zápisu							
11354	479	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11379/2	39	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11384/2	24	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11399	34	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11400/6	553	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

13027/35	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 13544 evidovanej na pozemku parcelné číslo 13027/35 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5938.							
Iné údaje: Bez zápisu							
13184/1	5831	Zastavaná plocha a nádvorie	20		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13343/1	554	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
13343/3	538	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
13381	191	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13397/6	1371	Vinica	3		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
13698/32	2156	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15111/89	69	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15111/411	54	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15115/1	1408	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15115/4	70	Zastavaná plocha a nádvorie	20		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15115/5	381	Zastavaná plocha a nádvorie	20		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3498 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15115/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5554.							
Iné údaje: Bez zápisu							
15115/6	3139	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3496 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15115/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1351.							
Iné údaje: Bez zápisu							
15115/8	550	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15115/9	846	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1359 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15115/9 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3226.							
Iné údaje: Bez zápisu							
15115/10	386	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10996 evidovanej na pozemku parcelné číslo 15115/10 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4673.							

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	<p>Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481</p> <p>Titul nadobudnutia: Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 na pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13. Oznámenie o určení súp.čísła 39810/10831/2018/PR/VRAA z 22.11.2018, Z-23419/18</p> <p>Iné údaje: Oprava výmery pozemku parc.č. 11400/8 podľa rozhodnutia X-1394/10-SPI zo dňa 8.12.2010, právoplatné dňa 17.01.2011 GP č. 97/2010 GP č. 280/2011 Oprava výmery pozemku parc.č. 22840/1 podľa rozhodnutia X-1/2013-SPI zo dňa 17.01.2013, právoplatné dňa 18.02.2013 Zápis GP č.54/2012, č.over.2794/2012, potvrdenie o súpisnom a orientačnom čísle č.j. PPaSM-40/2013/6-potvrd. zo dňa 16.1.2013, Z-4335/13 Žiadosť o zápis GP č. 826/2012,R-3635/13 Zápis GP č. 30112012 (č. overenia 2657/2012) na zameranie garáže parc. č. 13027/35, 12727/56, na určenie vlastníctva k pozemku parc. č. 13027/35, 12727/56, Z-6321/14. GP č. 2272/2011 over. dňa 09.11.2011, GP č.152/2013 over. dňa 04.02.2013, V-19813/15 GP č. 5KSP-5/2011 (úr.ov. 368/11) na oddelenie pozemkov p.č. 13592/3, Rozhodnutie MČ BA - Nové Mesto č. Val-1288/2010-ZS/KR zo dňa 25.03.2011, právopl. 11.05.2011, R-841/17 Rozhodnutie Okresného úradu č. X-25/2018 zo dňa 09.04.2018 Zápis GP č.1927/2017, Z-16946/2018 Zápis GP č.5/2018 úradne overený pod č.53/2018 zo dňa 17.01.2019 na zameranie stavby bufetu na parc.č.15119/2, Z-4843/2019. Zápis GP č. G1-1751/2019, Rozhodnutie Zn.:7550/2019/UKSP/ŠSU/HOLV- 14 zo dňa 09.09.2019; zápis GP č. G1-2355/2019, Rozhodnutie Zn.:10299/2019/UKSP/ŠSU/HOLV- 20 zo dňa 16.12.2019, Z-8700/23 Protokol o oprave chyby č. X-166/2023 zo dňa 9.augusta 2023, ZPMZ č. 6709 Zápis GP č.over. 1908/2014, V-22797/2023 Zápis GP 003-GP/2023 (úr.ov.č. G1-2017/2023), Kolaudačné rozhodnutie č. 32779/3514/2024/ŠSU/CERI-5 zo dňa 16.08.2024, Z-14354/24 GP 665/2024 úradne overený 20.9.2024 pod G1-1812/2024 Návrh na začatie katastrálneho konania MAGS OGC/19041553954/2024 zo dňa 8.10.2024, Z-15181/2024</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p>	1/1

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
4	<p>Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317</p> <p>Titul nadobudnutia: PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY PROTOKOL C.63 ZO DNA 30.9.1991 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRAVY MESTSKEJ CASTI B-NOVE MESTO Žiadosť o zápis, PPaSM 312/04 zo dňa 16.8.2004, Pk.vl.14005, GP II/2003 zo dňa 2.3.2004. Žiadosť o zápis č. PPaSM 4/2010 zo dňa 04.01.2010 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.: 11 88 0828 09 00 Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 o zverení nehnuteľného majetku, pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13. Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0591 12 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.22840/1, 22840/4, Z-11538/13. Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0261 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.22000/21,22, Z-13463/14 Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0260 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.11903/1, 239, Z-13464/14 Žiadosť o zápis do KN č. 214/98 z 08.06.1998, Protokol o zverení majetku č. 63 z 30.09.1991 - vz 1889/98</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p>	
5	<p>Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR, IČO: 31364501</p> <p>Titul nadobudnutia: Bez zápisu</p>	

Iné údaje: K nájomcovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam pozemku p.č. 15115/6 Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2001/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-785/11 Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 13.07.2022, R-4274/2022
Poznámky: Bez zápisu

Nájomca

Počet nájomcov: 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	POLUS, a.s., Vajnorská 100, Bratislava, PSČ 831 04, SR, IČO: 35906294	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č. 15127/13, 15127/14 podľa nájomnej zmluvy č. 117/2007 zo dňa 27.04.2007 na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2017 - N 17/07 Zlúčenie spoločností, Z-315/2019	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15115/6 podľa nájomnej zmluvy č. 495/2005 zo dňa 6.3.2006 na dobu neurčitú, Ž-2546/09	
	Poznámky: Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

PROTOKOL ZO DNA 31.5.1994 O VRATENÍ MAJETKU MESTSKEJ CASTI

DOPLNENIE ZAPISU V POL. VZ 480/94

PROTOKOL ZO DNA 15.12.1993 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRÁVY MESTSKEJ CASTI B-NOVE MESTO

ZAPIS GP C.240-221-458-94/1 NA ZAMERANIE GARAZE - VZ 589/94

ZAPIS GP C.240-221-458-94/2 NA ZAMERANIE GARAZE

PROTOKOL C.75 ZO DNA 30.10.1991 O ZVERENÍ OBECNEHO MAJETKU DO SPRÁVY MESTSKEJ CASTI

PROTOKOL C.17/92 ZO DNA 26.9.1991 O ZVERENÍ OBECNEHO MAJETKU DO SPRÁVY

ZAZNAM Z KATASTR. KONANIA ZO DNA 17.2.1995

ZAPIS GP C.240-221-389-94

ŽIADOST ZN.288/95/MAJ ZO DNA 6.6.1995 + GP C.30154669-17/95

ŽIADOST C. MAJ.544/95 ZO DNA 16.11.1995 A GP C. 11909561-34/95

ŽIADOST O ZAPIS C. OSM-46/1996 ZO DNA 8.1.1996./GP C. 31321704/221-154/95/3/

ŽIADOST O ZAPIS C.MAJ.71/96 ZO DNA 9.4.1996./ZVEROVACI PROTOKOL C.2,3/96/

ŽIADOST C.264/96 ZO DNA 3.7.1996.

ŽIADOST C.423/96 ZO DNA 4.11.1996

ZVEROVACI PROTOKOL C.32/96, C.28/96, ROZHODNUTIE STAR-1884/96

Protokol č.118401609700 o zverení majetku z 24.4.1997

Protokol č.118402849700 o zverení majetku z 13.6.1997

Protokol č.118403019700 o zverení majetku z 21.7.1997

Protokol o zverení majetku z 3.11.1995

Žiadosť, rozhodnutie č.Star-2202/97, GP 31331807-04/98

Žiadosť, listina č.Star-1252/98, GP 11909561-19/98

Protokol o zverení majetku zo dňa 1.6.1998

Žiadosť, listina č.STAR-2103/1998 a č.STAR-2652/1998

Žiadosť, listina č.Star-683/1999

Rozhodnutie č.III-3123/98

Listina č.Star-1503/2000 a č.Star-1504/2000

Žiadosť, listina č.Star-3116/2000

Protokol č.118405069700 o zverení majetku z 30.12.1997

Žiadosť PaSM-167/2002 z 11.7.2002

Žiadosť o zápis č. PPaSM 236/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805280300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 235/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805290300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 234/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805300300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 232/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805430300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 233/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805440300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 231/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805410300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 230/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805400300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 229/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805380300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 228/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805370300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 226/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805420300

Žiadosť o zápis č. PPaSM 227/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805390300

Protokol č.118815380200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002

Protokol č.118801460400 o zverení správy majetku zo 25.3.2004

Protokol č.118815410200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002

Žiadosť o zápis č.j. PPaSM/477/05 zo dňa 27.7.2005 /prílohy GP č.61/2005, Rozhodnutie č.OVaÚP-327-3797/1980-OR zo dňa 13.11.1980, úč.18.11.1980

Žiadosť č. PPaSM 53/05 zo dňa 03.02.05

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. Star - 1619/2009 zo dňa 09.07.2009

Žiadosť o zápis do KN č. 22/98 z 19.01.1998 - vz 1888/98

Iné údaje - nepriradené

POZEMOK PARC. C. 11279/4 MAJETKOPRAVNE NEUSPORIADANY

Nájomná zmluva zo dňa 4.11.1997 pre AŠK INTER SLOVNAFT na telocvičňu na parc.č.15132/10,11 do 30.9.2011

Nájom pozemku p.č.15115/62,63,66,67,68 pre ARAL SLOVAKIA s.r.o. (31355994) do 7.6.2034 podľa nájomnej zmluvy č.225/99 a dohody o prevezení nájomných práv zo dňa 7.6.1999

GP 9-93-SŽG

Geom.plán 14/2001

Nájom pozemkov p.č.15123/184, 15123/188, 15123/189 pre TriGranit Office a.s. (36247308) podľa nájomnej zmluvy č.356/2003 zo dňa 13.11.2003

GP č. 644/04 zo dňa 02.12.04

Rozhodnutie č.X-1342/07 zo dňa 02.01.2008

Rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu X-116/08 z 05.05.2008

Zápis GP č.109/2011 (overovacie číslo: 2367/2011)

Oprava údajov v katastri nehnuteľností podľa rozhodnutia č. X-181/2014-SPI zo dňa 18.07.2014

Zápis GP č. 9/2014 (č.overenia 233/2014), Z-13464/14

Zápis GP č. 23/2014 (ov.č. 2816/2014) - Vz 179/16

Zápis geometrického plánu č. 73/2016 na zameranie komunikácie p.č. 15111/77,78,89,410,411,412,413, úradne overený pod č. 1921/2016 dňa 23.09.2016, R-6511/2016

Žiadosť o zápis GP úr.ov. 2843/2018, potvrdenie o pridelení súp.čísla na parc.č. 17090/18, Z-2517/19

Zápis GP ov.č. G1-1777/2021, R-5125/2021

Zápis GP č. overenia G1-1008/2019, Z-18602/2022.

Zápis GP ov.č. G1-2741/2019, R-401/2023

ČASŤ C: ĽARCHY

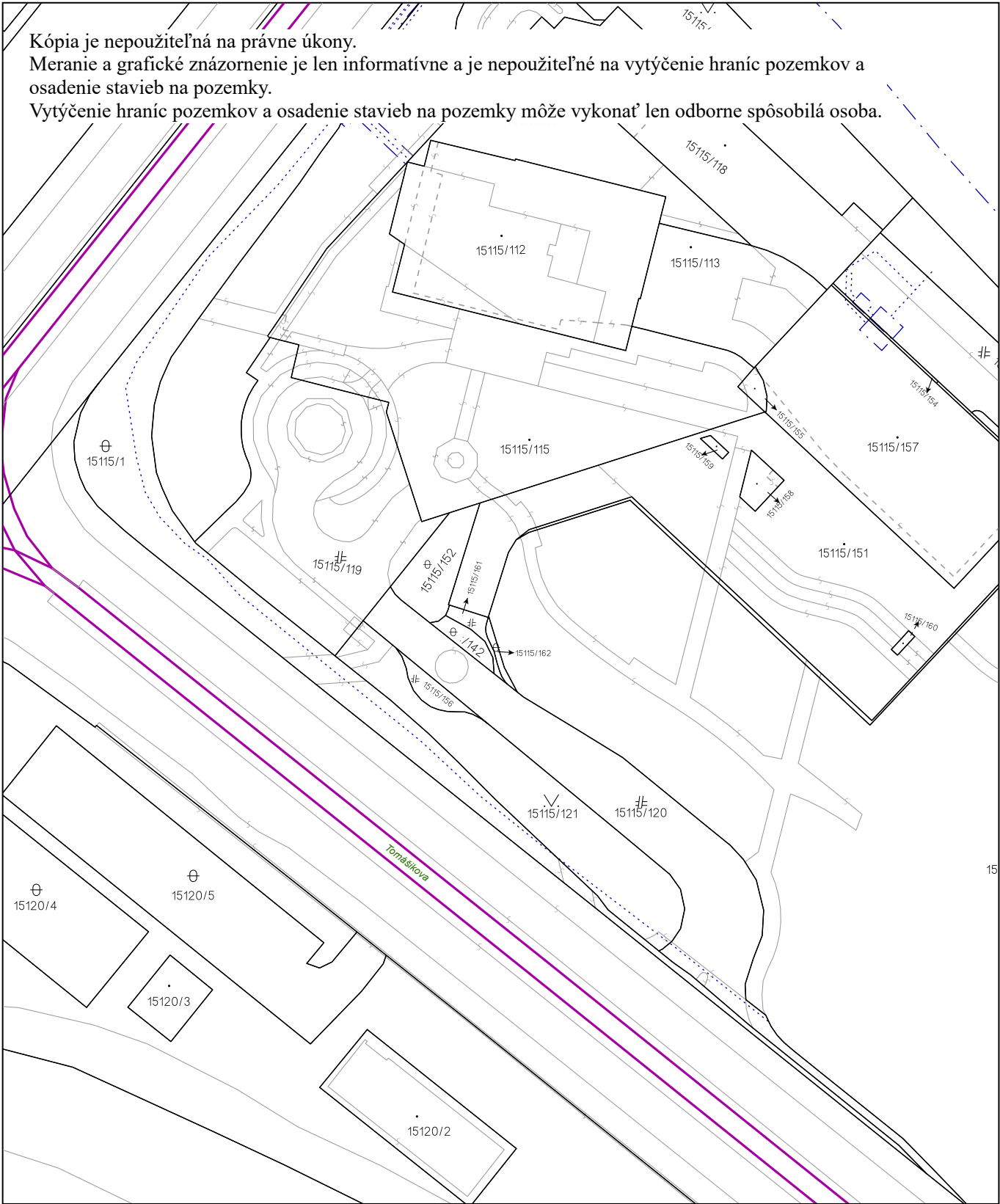
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno v prospech PÓLUS INV. spol. s r.o. (34115336) spočívajúce v zriadení vodohospodárskeho diela na parc.č. 15123/83 podľa V-1740/99 zo dňa 19.5.1999
-	Vecné bremeno v prospech vlastníka p.č.15115/70,15115/96, 15115/141,142, 15115/151, 15115/152 - právo prechodu a prejazdu cez p.č.15115/1, povinnosť strpieť na p.č.15115/1 výstavbu, existenciu, údržbu a užívanie cestných komunikácií, infraštruktúr a iných stavieb potrebných na výstavbu akejkoľvek budúcej stavby na pozemku p.č.15115/70,96,112-122,141,142, 15115/151, 15115/152 podľa zmluvy V-265/05 zo dňa 21.3.2005 (podľa GP č. 1173/08), (GP1/2017, ov.č. 503/2017, z p.č. 15115/70 vznikli p.č. 15115/70,141,142, R-1775/2017), (GP č. over. G1-1061/2021, Z-16246/2021)
-	Vecné bremeno - právo vstupu, uloženia inžinierskych sietí a právo stavby podchodu na pozemku p.č.12791/5 v rozsahu vyznačenom v GP 228/2007 v prospech vlastníka pozemku p.č.13208/9 na dobu určitú do 31.3.2017 podľa zmluvy V-18359/08 zo dňa 10.07.2008
-	Vecné bremeno - právo vstupu na pozemky parc.č. 17015/92, 17015/98 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, právo výkonu povolenej činnosti na pozemkoch a z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom uložením 110 kV vzdušného vedenia v prospech ZSE Distribúcia a.s. (IČO 36361518), v rozsahu podľa GP č. 78/2009 v súlade s § 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike.
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s §69 ods. 10 zákona NR SR č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518 podľa geometrického plánu č.171/2011 na pozemku registra C-KN parc.č.12003/103, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8753 na trase Rz PPC-Rz Pionierska a č.8208 na trase Rz Pionierska-RZ Lamač, podľa Z-21370/11
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia,a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 175/2011 na pozemkoch parc.č. 17015/92, 17015/98, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8828 na trase PPC - Rz Podunajské Biskupice a č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky, Z-21368/11
-	Vecné bremeno na parc. č. 13184/1 v zmysle § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z. z. zákona o elektronických komunikáciách v platnom znení spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní ich vedenia v prospech spoločnosti SWAN, a. s. IČO 47258314 podľa GP č. 455/2015, č. over. 1357/2016, Z-14527/16.
-	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s. (IČO 35763469), spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na nehnuteľnosti - pozemok registra C KN parc. č. 13184/1, Z-9477/18
-	Vecné bremeno "in personam" spočívajúce v práve: - zriadenia a uloženia NN a VN káblových rozvodov, - užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia káblových rozvodov, stavby "BA - Nové Mesto, TS 548, NNK, TS, VNK" v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 141-1/2018, úr. ov. 1730/2018, - vstupu a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie káblových rozvodov oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane zriadenia a uloženia NN a VN káblových rozvodov a užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia káblových rozvodov na pozemku registra C KN parc.č. 11518/1, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36 361 518), podľa V-6749/2019 zo dňa 03.04.2019

-	<p>Vecné bremeno - spočívajúceho v práve:</p> <p>a) zariadenia a uloženia VN káblového vedenia v rámci stavby "BA-Est. Žabí Majer-2. stavba, 22 kV vývody SO 01 Preústenie 22 kV vedení" v k.ú. Nové Mesto a Rača v Bratislave ("VN káblové vedenie") na zaťaženom pozemku registra C KN parc.č. 17090/3 v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne ov.č. G1-2172/2020</p> <p>b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia VN káblového vedenia na zaťaženom pozemku registra C KN parc.č. 17090/3 v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne ov.č. G1-2172/2020</p> <p>c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie VN káblového vedenia 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 zaťaženom pozemku registra C KN parc.č. 17090/3 v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne ov.č. G1-2172/2020 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava, podľa V-10896/2021 zo 07.05.2021</p>
-	<p>Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť na nehnuteľnostiach:</p> <p>- Pozemok registra C KN parcelné číslo 11279/2</p> <p>a) zariadenie a uloženie NN prípojky k stavbe "bytový dom Vajnorská" a to v rozsahu, podľa geometrického plánu ov.č. pod č. G1-102/2022 a podľa geometrického plánu č. ov.č. G1-785/2024 (ďalej len "geometrické plány")</p> <p>b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy a odstránenie NN prípojky v rozsahu vymedzenom geometrickými plánmi,</p> <p>c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie NN prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám po vybudovaní NN prípojky v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, a to v rozsahu vymedzenom geometrickými plánmi v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, podľa V-5460/2024 z 02.10.2024, vz 7131/2024</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.zákona č.79/1957 Z.b. o výrobe,rozvoze a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO:36 361 518) so sídlom Čulenova 6,816 47 Bratislava podľa GP č.174/2011 na pozemku parc.č.17090/3,17090/7,17090/38,17090/39 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia:2x110kV vedenie č.8834 na trase PPC-Rz Lamač a č.8753 na trase PPC-Rz Pionierska,Z-21367/11</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoze a spotrebe elektrinyv spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. IČO: 36 361 518, Čulenova 6, Bratislava podľa GP č. 172/2011 na pozemku registra "C" parc.č. 13397/6 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110 kV vedenie č. 8834 na trase Rz PPC-Rz Lamač a č. 8753 na trase Rz PPC - Rz Pionierska. Z-21371/11</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno - k pozemku registra C KN parc.č. 22840/5 spočívajúce v povinnosti povinného strpieť výstavbu a užívanie stavby čerpacej stanice v rámci stavby "Bratislava, Svätovojtešská ul., Rekonštrukcia kanalizácie" na dobu neurčitú v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť,a.s. (IČO 35850370) podľa V-16336/14 zo dňa 23.07.2014</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch reg."C" parc.č.17020/1, 17020/2, 17020/3, Z-18575/14</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno in personam: spočívajúce v práve uloženia a prevádzky prípojky a armatúrnej šachty s označením 303-Žabí majer k stavbe "Rekonštrukcia a výstavba objektov na vodovodnej sieti" na pozemkoch parc.č. 17090/3, parc.č. 17090/20 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 86/2011, úradne over. pod č. 2272/2011 a v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 3/2013, úradne over. pod č. 152/2013, vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky v rozsahu pozemkov parc.č. 17090/3, parc.č. 17090/20 v prospech: Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO: 35850370, podľa V-19813/15 zo dňa 07.08.2015</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270, a to v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemku reg."CKN" parc.č.11279/2, Z-7820/16</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno - v prospech VNET a.s. (IČO 35845007) oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti na pozemkoch registra C KN parc. č. 11438, 15127/1, 15123/79 a to v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-22278/16.</p>

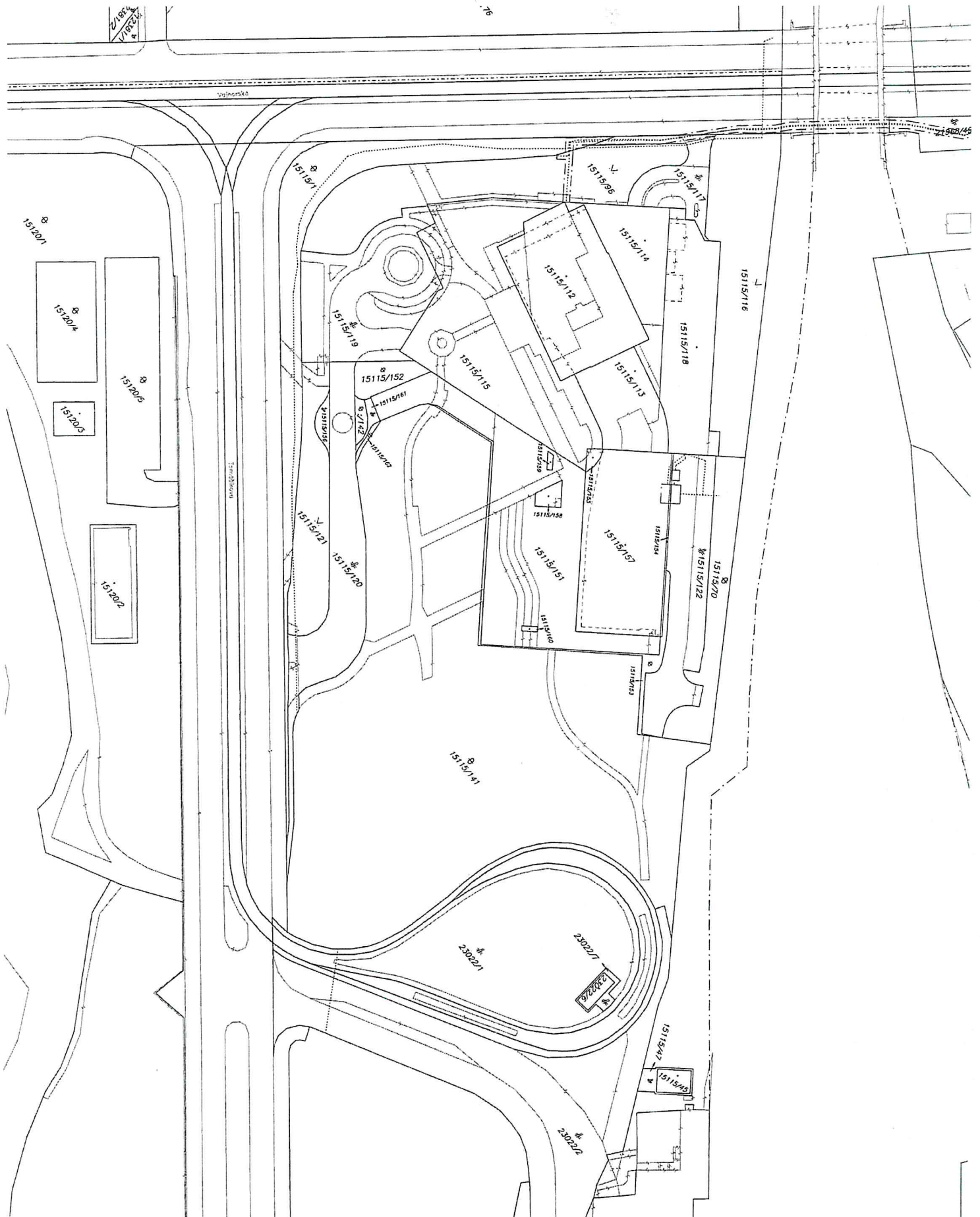
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemkoch parcely registra "C" parc.č. 11903/1, 11903/5, 11903/208, 11903/209, 11903/352, 11903/353, 11903/350, 11903/351, Z-9912/2016 (GP č. overenia G1-1008/2019), GP ov.č. G1-2741/2019, R-401/2023
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemku parcela registra "C" parc.č. 15115/6, Z-427/2017
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - na pozemok registra C KN parc. č. 17090/3 v rozsahu: a) strpieť uloženie/umiestnenie zariadenia SKAO, a to výlučne v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 9/2014, úradne overeného dňa 04.12.2014, č. 2691/2014, b) povinnosť strpieť užívanie a udržiavanie uloženého zariadenia SKAO oprávneným z vecného bremena, c) povinnosť strpieť právo oprávneného z vecného bremena spočívajúce v práve vstupu osôb určených oprávneným z vecného bremena a vjazdu a prejazdu vozidiel v rozsahu nevyhnutnom na kontrolu zariadenia SKAO, údržby, opráv, odborných prehliadok, odborných skúšok a rekonštrukcie (obnovy) zariadenia SKAO, a to na základe včasného predchádzajúceho upozornenia oprávneného z vecného bremena, resp. v zákonom stanovených prípadoch aj bez takéhoto predchádzajúceho upozornenia, avšak s následným bezodkladným oznámením o dôvode a čase takého vstupu, prechodu, vjazdu, resp. prejazdu, d) povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo ohroziť právo oprávneného z vecného bremena, pozemok v určenom rozsahu užívať, v prospech: SPP-distribúcia, a.s., IČO: 35910739, podľa V-23287/2017 zo dňa 14.09.2017
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in personam na pozemok registra C KN parc.č. 11285/1 spočívajúce v povinnosti strpieť: a) zriadenie a uloženie stavebných objektov SO 031 Prípojka plynu a SO 032 Prípojka horúcovodu k stavbe Národný futbalový štadión, parkovanie a doplnkové funkcie - zmena 1, na ul. V.Tegelhoffa 4, Bratislava, k.ú. Nové Mesto b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie prípojok inžinierskych sietí a to v rozsahu GP č.153/2018 c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí na pozemok registra C KN parc.č. 11285/1 ,k.ú. Nové Mesto v rozsahu vymedzenom GP č. 153/2018, overov.č. G1-2494/2018 v prospech Slovenské elektrárne - energetické služby, s.r.o. IČO 44553412, podľa V-5739/2019 zo dňa 28.03.2018
Vlastník poradové číslo 1	Vecného bremena in personam spočívajúceho v práve: a) zriadenia a uloženia elektrického vedenia, b) prevádzkovania, modernizácie, údržby, opravy a rekonštrukcie elektrického vedenia a jeho užívania spôsobom, na ktoré sú určené, c) vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami a v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v bode a) a b), a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 208/2017 (úradne overené pod č. 2764/2017) k nehnuteľnostiam: pozemku registra C KN parc.č. 17090/3 v prospech SPP-distribúcia, a.s. IČO: 35910739 podľa V-5736/2019 zo dňa 7.6.2019
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno pôsobiace "in rem" spočívajúce v práve uloženia, údržby, opráv, prevádzkovania inžinierskej siete s príslušenstvom - NN prípojky a elektronábijacieho zariadenia ABB Terra 53 na pozemok registra C KN parc.č. 15123/9 v rozsahu geometrického plánu č. 29/2019 úr.ov. G1-551/2019 v prospech vlastníka inžinierskych sietí s príslušenstvom pre nabíjanie elektromobilov, podľa V-21648/2019 zo dňa 25.09.2019
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 pozemku registra C KN parc. č.15115/1 v rozsahu vyznačenom v GP č.67-1/2019 overenom dňa 11.03.2019 pod č.G1-404/2019 , Z-18779/2019
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 pozemku registra C KN parc. č. 12142/224, v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne č. overenia G1-1086/2019 overenom dňa 12.06.2019, podľa Z-18989/2019.

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženého pozemku registra C KN parc.č. 15132/4, strpieť na časti predmetného pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úr.ov. č. G1-2023/2019 a) zriadenie a uloženie plynovej prípojky, b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie elektrickej prípojky k stavbe "Slovenská reštaurácia", c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie plynovej prípojky v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 15132/98, 15132/231, 15132/232 podľa V-32237/2020 zo dňa 10.12.2020; (GP č. G1-631/24, Z-19064/24)
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 6a zákona č. 513/2009 Z.z. o dráhach v znení neskorších predpisov na pozemky registra E KN parc.č. 15115/4, spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť užívanie, výkon správy, údržby, opravy, rekonštrukcie stavieb, na zabezpečenie prístupu k nim podľa GP overeného pod č. G1-2262/2021 v prospech vlastníka stavby železničnej dráhy- Slovenská republika (správca Železnice Slovenskej republiky), Z-26686/2021
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno na pozemok registra C KN parc.č. 15115/1 spočívajúce v práve: a) zriadenia a uloženia VN káblového vedenia v rámci stavby "BA Est. Žabí majer_2.stavba, 22kV vývody SO 01 Preústenie 22 kV vedení" (ďalej len "VN káblové vedenie"), b) užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia VN káblového vedenia, v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne č. G1-1491/2021, c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie VN káblového vedenia oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činnosti uvedených v písm. a) a b) v rozsahu vymedzenom v Geometrickom pláne č. G1-1491/2021. v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná a.s.,(IČO: 36 361 518), podľa V-42870/2021 zo dňa 15.02.2022 - vz 748/22
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 prospech spoločnosti VNET a.s., IČO: 35845007, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc. č. 15127/1, 15123/9 podľa GP č. over. G1-90/2022, Z-1029/2022
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno " in personam " spočívajúceho v práve zriadenia a uloženia podzemného elektrického vedenia, vrátane užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia elektrickej prípojky k drobnej stavbe "NN rozvody a vonkajšie osvetlenie" v rozsahu GP č. 127.3/2021 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inž. sietí...úradne overeného dňa 2.9.2021 pod č. G1-1704/2021 na pozemku C KN 22062 v prospech: Západoslovenská distribučná,a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava podľa V-2630/2023 zo dňa 2.3.2023
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno "in personam" spočívajúceho v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie elektrickej prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane zriadenia a uloženia podzemného elektrického vedenia, užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia elektrickej prípojky k drobnej stavbe "NN rozvody a vonkajšie osvetlenie", na pozemku reg. C KN parc.č. 22062 v rozsahu GP č. 127.3/2021 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inž. sietí... úradne overeného dňa 2.9.2021 pod č. G1-1704/2021 prospech Západoslovenská distribučná,a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava podľa V-2630/2023 zo dňa 2.3.2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava III	Obec Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie Nové Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 15115/1		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	20. 3. 2025 19:24:18		
Údaje platné k	19. 3. 2025 18:00:00		



Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor	Okres Bratislava III	Obec BA—m.č. NOVÉ MESTO	Kat. územie Nové Mesto
	Číslo zákazky K1—6482/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: —			
Vyhotočil			
Dňa 17.03.2025	Meno Zsolt Sárkány	Pečiatka a podpis	



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie stratégie a územného plánovania

Vážená pani
Ing. Michaela Dírerová
Pečnianska 10
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
12.02.2025

Naša značka
4851/3040/2025/RUP/HULD

Vybavuje/☎/@
Hulejová Diana Ing. arch.

Bratislava
17.02.2025

Vec

Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Žiadateľ: Ing. Michaela Dírerová
Žiadosť zo dňa: 12.02.2025
Parcely č.: **15115/1, 15115/141, C-KN, k. ú. Nové Mesto**
Lokalizácia v území: Tomášikova, Vajnorská
Urbanistický obvod: 66

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok s parc. č. **15115/1** a časť pozemku s parc. č. **15115/141, C-KN, k. ú. Nové Mesto** súčasťou **rozvojového** územia určeného pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód funkcie **201**, kód regulácie **L**).

Územia s kódom funkcie 201 sú 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.

Pre funkciu s kódom 201 je pre kód regulácie **L** definovaný **IPP_{max}=3,3**;

- v zástavbe formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier je **IZP_{max}=0,30** a **KZ_{min}=0,25**;
- intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu je **IZP_{max}=0,70** a **KZ_{min}=0,10**.

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je a časť pozemku s parc. č. **15115/141, C-KN, k. ú. Nové Mesto** súčasťou **stabilizovaného územia mestskej zelene** – ostatná ochranná a izolačná zeleň (kód funkcie **1130**).

Územia s kódom funkcie 1130 sú územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

V zmysle uvedeného územného plánu leží časť pozemku s parc. č. **15115/141, C-KN, k. ú. Nové Mesto** v **ochrannom pásme železničných tratí**.

Tento dokument bol podpísaný elektronicky

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02/49 253 512 /	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 – 17,00
02/45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	


Schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy ako aj príslušnú reguláciu funkčného využitia plôch a regulatív intenzity využitia rozvojového územia Vám zasielame v prílohe.

Táto územnoplánovacia informácia platí jeden rok od dátumu vydania, pokiaľ nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, prípadne zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bola vydaná. Toto vyjadrenie **nenahrádza** stanovisko mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k investičnému zámeru.

Prílohy

- Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy
- Regulácia funkčného využitia plôch (kód funkcie **201**)
- Regulácia funkčného využitia plôch (kód funkcie **1130**)
- Regulatív intenzity využitia územia (kód regulácie **L**)

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti

 /fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni		
02/49 253 512 /	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok	8 - 12,00	13 – 17,00
02/45 529 459				Streda	8 - 12,00	13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ			
www.banm.sk			2020887385			

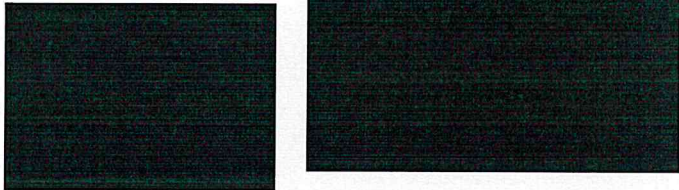
Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	úradný list_up
Identifikátor:	4851/3040/2025/RUP/HULD

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Mgr. Matúš Čupka OPRÁVNENIE 1032 Starosta
Oprávnenie:	
Zastúpená osoba:	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto Miestny úrad B-NM IČO: 00603317
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	17.02.2025 18:51:43
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	17.02.2025 18:51:48
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	1. úradný list_up - strany 2

Ostatné prílohy
Označenie listov príloh, ktoré nie sú platne autorizované alebo nie sú autorizované vôbec:
1. BA - strany 1,
2. regulácia 201_ZaD08 - strany 1,
3. regulácia 1130_ZaD08 - strany 1,
4. regulatív intenzity H_M_ZaD08 - strany 1

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Hulejová Diana Ing. arch.
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	odborný referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto Miestny úrad B-NM IČO: 00603317
Dátum vytvorenia doložky:	18.02.2025
Podpis a pečiatka:	

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>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 požiarnu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none">- 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		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none">- integrované zariadenia občianskej vybavenosti- areály voľného času a multifunkčné zariadenia- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy- zeleň líniovú a plošnú- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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		
<p>neprípustné</p> <p>V území nie je prístupné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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		

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
		201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
					0,30	0,30
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
					0,20	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	centrovtvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,28	0,25
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,30
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,70	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,30	0,30
M	3,6	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				komplexy OV	0,28	0,25
				intenzívna zástavba OV na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia) **	0,52	0,10
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,6	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,27	0,35
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia **	0,38	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzlov medzinárodného významu*	0,50	0,30


**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Lakeside 3, s.r.o.
 Tomášikova 64
 831 04 Bratislava

 Váš list
 zo dňa 14.07.2021

 Naše poradové číslo
**MAGS POD 57240/2021-
55614/2022**

 Vybavuje / Linka
Ing. Dagmar Mosná

 V Bratislave
01.03.2022
VEC: Stanovisko k investičnému zámeru

Prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislavy bola dňa 14.07.2021 podaná žiadosť o vydanie stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru „LAKESIDE PARK 03“ – polyfunkčný komplex – dostavba tretej etapy Lakeside Park, na pozemku parc. č. 15115/141 a 15115/70, v kat. úz. Nové Mesto, v lokalite: pri Tomášikovej ul. a železnej stanici Nové Mesto.

investičný zámer:	„LAKESIDE PARK 03“ – tretia etapa dostavby Lakeside Park
investor:	Lakeside 3, s.r.o., Tomášikova 64, 831 04 Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.07.2021
spracovateľ dokumentácie:	Bogle Architects, Revoluční 1502/30, 110 00 Praha 1 a team ABJ s.r.o., Bratislavská 80, 931 01 Šamorín
stupeň/dátum spracovania dokumentácie:	Investičný zámer – architektonická štúdia

Predložená architektonicko-urbanistická štúdia rieši výstavbu dvojice objektov a malého pavilónu, ktoré sú umiestnené na spoločnej 5-podlažnej podnoži, a ktorá tvorí III. etapu dostavby mestského bloku „Lakeside Park“. V tejto etape sú navrhnuté funkcie občianskej vybavenosti – obchodné priestory, hotelová prevádzka a bývanie. Pozemok je vymedzený existujúcou zástavbou „Lakeside Park 01“, pri Vajnorskej ul., v severozápadnej časti lokality, Tomášikovou ul. na juhozápade, ďalej dostavbou Lakeside Park 01 a 02, ktoré sú umiestnené pozdĺž železničnej trate ŽSR Bratislava – stanica Nové Mesto v severovýchodnej časti lokality a konečnou zastávkou električkovej trate na juhovýchodnej strane územia. Investičný zámer je spracovaný s cieľom predstaviť nové urbanisticko-architektonické riešenie na doplnenie a dotvorenie hmoty predchádzajúcich dvoch etáp projektu, pričom predložené riešenie má ambíciu vytvoriť živý mestotvorný priestor s prepojením na relaxačno-športový a prírodný areál, ktorý je vybudovaný okolo Kuchajdy, a ktorý by mal byť prepojený veľkorysým šikmým premostením ponad Tomášikovu ul.

Konštatujeme, že Mestská časť Bratislava – Nové Mesto pod č. ÚKaSP-2006/340-KHA-610 zo dňa 26.04.2006 vydala rozhodnutie o umiestnení stavby „Lakeside Office Park Bratislava“, ktoré pozostávalo z výstavby 4 administratívnych výškových budov. V prvej etape, bola v r. 2008 postavená 22-podlažná výšková budova, označená ako „Lakeside Park 01“ (LS 01). Investor na základe skúseností z realitného vývoja v posledných rokoch prehodnotil svoj

TELEFÓN
 +421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk
IČO
 00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

pôvodný zámer a namiesto výstavby ďalších troch administratívnych budov sa rozhodol pre výstavbu len jednej 13-podlažnej administratívnej budovy, ako prístavby k fáze - etape I. V súčasnosti rozostavaná budova predstavuje II. etapu zástavby predmetného bloku „Lakeside Park 02“ (ide o zmenu územného rozhodnutia pod č. 1117/2016/UKSP/POBA-UR-25 zo dňa 07.08.2016, v ktorom 3 administratívne budovy boli nahradené jednou administratívnou budovou so 4-podzemnými a 13-nadzemnými podlažiami, ktorá je toho času vo výstavbe).

Predložená projektová dokumentácia rieši:

V navrhovanej III. etape je riešený polyfunkčný komplex pozostávajúci z dvoch výškových budov a pavilónu umiestnených na voľnej juhovýchodnej strane, smerom k obrátisku električiek a železničnej stanici Nové Mesto. Navrhované vežové budovy: 30-podlažná (severná) budova a 19-podlažná (južná) budova tvoria nad terénom samostatné hmoty, ktoré majú spoločnú 5-podlažnú podzemnú podnož, v ktorej sú riešené parkoviská a technické priestory. Lokálne sú v predmetnom území „spodné časti“ podnože odhalené, a to v exponovaných miestach, najmä zo strany Tomášikovej ul., kde bude možné umiestniť obchody a služby, ktoré budú vytvárať komerčný priestor - parter pre verejnosť a súčasne budú oživovať doteraz nevyužitý priestor v úrovni ulice. Z hľadiska funkčného využitia komplex pozostáva z dvoch funkcií: bývania a občianskej vybavenosti, ktorá je reprezentovaná najmä hotelom a pavilónom. 5-podlažná podzemná podnož s parkingom, konštrukčne, výškovo, ale aj priestorovo nadväzuje na už jestvujúce parkovacie suterény pri objektoch LS 01 a 02. Samotná fáza Lakeside 03 bude funkčne rozdelená nasledovne: južný objekt má na 1.NP komerčný parter a od 2.NP po 19.NP má navrhnuté bytové jednotky, na streche objektu sa nachádza technológia, pobytový priestor pre residentov, zeleň, sauna a spoločenské priestory. Severný (výškový) objekt je riešený podobne: komerčný parter je na 1.NP a od 2.NP po 18.NP je navrhnutá hotelová časť; od 19.NP po 30.NP sú navrhnuté bytové jednotky. Strecha je riešená rovnako ako v južnom objekte - kombinácia spoločenských exteriérových priestorov a technológia. Celkovo je v oboch objektoch navrhnutých 670 jednotiek (v štúdiu chýba presné určenie počtov bytových a nebytových priestorov).

V rámci III. etapy výstavby je potrebné preriešiť aj celkový koncept dopravy v predmetnom území, pri zachovaní existujúcich napojení na cestnú sieť. Centrálna časť bloku bude vyhradená peším a cyklistom a bude vytvorená kľudová zóna s prírodným prostredím, z ktorej vedú vstupy do všetkých budov v rámci I., II. a III. etapy zámeru, ako aj novonavrhované premostenie k jazeru Kuchajda. Premostenie vytvorí možnosť bezprostredného a bezbariérového kontaktu tohto multifunkčného komplexu s areálom okolo jazera. Takto riešený centrálny oddychový priestor s jedinečnou identitou vytvára kompaktný, architektonicky a krajinársky jednotne riešený park. V ťažisku tohto priestoru bude park doplnený o pavilón s kaviarňou (s 1-podzemným a s 1-nadzemným podlažím), s terasou a pochôdnou strechou, poskytujúcou výhľad na jazero. Navrhovaný mestský blok by mal jednoznačne profitovať svojou jedinečnou polohou pri jazere Kuchajda.

Napojenie na existujúce inžinierske siete v danej lokalite bude na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrické vedenie. Dažďové vody sú už dnes zvedené do vsakov v rámci predmetných pozemkov, v systéme s predradenými dažďovými záhradkami, na povrchu sadových plôch.

Stavba je dopravne pripojená 2-mi vjazdmi: na účelovú cestu a následne na Tomášikovu ul. a na účelovú cestu vybudovanú v zadnej časti lokality, pre objekt LS 01 (pozdĺž železničnej trate, pri stanici Nové Mesto) a následne na Vajnorskú ul. Súčasťou projektovej dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 826 stojísk. Investor uvažuje s vybudovaním 843 stojísk - z toho 18 stojísk je situovaných na teréne na účelovej ceste popri železnici, 825 stojísk je situovaných v podzemnej garáži.

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

- výmera záujmového územia s kódom 201 – III. etapa:	8 422,00 m²
- zastavaná plocha:	2 089,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	43 152,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	nie je vybilancovaná
podlažná plocha nebytovej funkcie:	nie je vybilancovaná
- zeleň:	
na teréne:	6 024,00 m²
nad podzemnými konštrukciami:	1 504,00 m²
započítateľná zeleň:	7 528,00 m²
- spevnené plochy:	nie sú vybilancované
- počet bytov a nebytových priestorov:	670
- počet podlaží PP/NP (max):	5/30
- počet parkovacích miest:	825

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 15115/141 a 15115/70, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- 1) občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód L**
- 2) ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie**
- 3) ochranné pásmo železničných tratí (časť územia zo severovýchodnej strany lokality).**

Funkčné využitie územia:

- 1) občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód L**

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.

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 líniovú 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.

Intenzita využitia územia:

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

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

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,70	0,10

* predpriestory, príp. priestory nad dopravnými zariadeniami – Železničná stanica Filiálka, Železničná stanica Nové Mesto, Autobusová stanica Mlynské nivy

Poznámka:

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

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. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Funkčné využitie územia:

2) ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zelene v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov,

produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcely sú 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.

Na základe výsledkov posúdení k Vášmu investičnému zámeru uvádzame:

A. z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Predložený investičný zámer je prezentovaný nedostatočne. Predložená dokumentácia – architektonická štúdia neobsahuje všetky náležitosti, ktoré je potrebné k riadnemu posúdeniu a vyhodnoteniu voči platnej územnoplánovacej dokumentácii;
- V architektonickej štúdii absentujú v pôdorysoch obvodové kóty pri všetkých objektoch: pri bytovom dome, hoteli a aj pri pavilóne (str. 15 -19) a legendy miestností, pričom výkres typického podlažia (str. 16) je pre posúdenie zámeru nepostačujúci. V pôdorysoch typického podlažia chýba výkres hotelovej časti – hotelových izieb, priestory pre zázemie hotela, priestory pre stravovanie, oddych, relax a pod. V štúdii jednoznačne absentujú výkresy rezov, jediný rez objektmi, je na str. 6 a je nepostačujúci. Považujeme ho za zjednodušený a veľmi schematický. Požadujeme vo výkresoch rezov vyznačiť najmä podlažné kóty, upravené terény, výšky substrátov, a pod., čo je dôležité najmä pri výpočte započítateľných plôch zelene (tabuľka zápočtov zelene);
- Vzhľadom na to, že všetky tri objekty nie sú vôbec okótované, nie je možná akákoľvek verifikácia bilančných údajov týkajúcich sa intenzity využitia územia, tzn. že plošné bilancie uvedené na str. 6 nie je možné odkontrolovať a ani vyhodnotiť, pričom ani podiel funkcie bývania v celej funkčnej ploche nie je možné odkontrolovať;
- Vzhľadom na vyššie uvedené požadujeme v obidvoch objektoch určiť presný počet bytových jednotiek a takisto presný počet hotelových izieb - nebytových priestorov v predmetných budovách;

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (na základe bilančných údajov uvedených a vykonaných spracovateľom):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera celého záujmov. územia:	27 611,00 m ²		
- zastavaná plocha (I., II., III.):	7 059,00 m ²	IZP = 0,255	IZP _{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	90 300,00 m ²	IPP = 3,270	IPP _{max.} = 3,30
- započítateľná zeleň:	7 528,00 m ²	KZ = 0,272	KZ _{min.} = 0,25

- z hľadiska výšky zástavby a regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta a z hľadiska tvorby verejných priestorov:

- Konštatujeme, že záujmové pozemky sú súčasťou územia, na ktoré toho času nie je spracovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby;
- Uvádzame, že v súlade s ÚPN, podkapitola 1.2.4. *Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni mestských častí*, je nevyhnutné dotvoriť

stavebnú štruktúru uzlových priestorov (kompozičný uzol Tomášikova/ Vajnorská) - mestotvorné radiály a ich križovania; t.j. tvorba mestského priestoru;

- Žiadame dopracovať výskopis územia a charakteristické priečne a pozdĺžne rezy riešeným územím;
- Prehodnotiť navýšovanie terénu v predloženej miere (niveleta „podzemných“ podlaží) – výškové rozdiely podmieňujú tvorbu bariérových prepojení pešieho pohybu s dôležitými cieľmi v území (ŽS Nové Mesto, zastávky MHD, a pod.);
- Na nivelete Tomášikovej ulice a zo strany otočiska pri ŽS Nové Mesto žiadame vybudovanie aktívneho parteru v čo najväčšom rozsahu - v dokumentácii je to úroveň 2.PP; predpolie objektu „B“ a k Tomášikovej dotvoriť v kontexte verejného priestoru;
- Doriešiť kontaktné územia podzemných podlaží (parter) s otočiskom a verejným priestorom zastávky električky; k tejto problematike je pred podaním dokumentácie na ďalší stupeň nevyhnutná konzultácia s UHA a Sekciou dopravy (rozvoj električkovej dopravy v tomto území);
- Pešie trasy a prepojenia v území k zastávke MHD na Vajnorskej ul. a na obratisku ŽS Nové Mesto, ako aj k samotnej stanici, z navrhovanej lávky na úroveň Tomášikova ulica, resp. ku Kuchajde navrhnuť ako bezbariérové (rampy) - dodržiavanie priestorových požiadaviek pre osoby so špecifickými potrebami pohybu a orientácie (Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie);
- Dopracovať zázemie pre hotel - nástup do hotela, hotelové izby, zázemie hotela, doplnkové služby ako reštaurácia/ raňajkáreň, drop-off a pod.;
- V bytovom dome objekt B - navrhnuť presvetlenie chodby, resp. schodišťového priestoru spolu s chodbou – zvýšenie bezpečnosti a energetickej hospodárnosti budovy a tým aj zvýšenie kvality obytného prostredia;
- V rámci skvalitnenia verejných a poloverejných priestorov v obytných územiach vyčleniť priestory pre komunitné aktivity pre obyvateľov - ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.;
- Pri vjazdoch a výjazdoch z riešeného územia na Tomášikovu ul. žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;

B. z hľadiska dopravného riešenia:

K Vašej žiadosti sa vyjadrilo substanoviskom oddelenie dopravného inžinierstva. V predloženej architektonickej štúdii je potrebné splniť nasledovné požiadavky:

- Požadujeme preukázať koordináciu predmetnej stavby so stavbou „*Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská – Račianska*“ (spracovateľ: Cemos, s. r. o., DÚR 09/2020), ku ktorej bolo vydané oznámenie o doplnení a úprave návrhu na zmenu územného rozhodnutia pod č. 1458/2021/UKSP/POBA. Uvedené je potrebné preukázať v textovej a grafickej časti PD;
- Predložiť dopravný výkres vrátane dopravného pripojenia s náležitým okótovaním, technické parametre navrhnuť v súlade s príslušnými aktuálne platnými STN so zohľadnením vozidiel zásobovania;
- Predložiť výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110 pre všetky uvažované funkcie objektov;

- Rozmery stojísk navrhnuť v zmysle aktuálne platnej STN 73 6056 pre vozidlá kategórie O2, stojiská preukázať v grafickej časti na pozemku stavby;
- Riešiť pešie ťahy s prepojením na jestvujúce chodníky a zastávky MHD (preukázanie dostupnosti na zastávky MHD);
- Prípadné stavebné úpravy prístupových pozemných komunikácií požadujeme riešiť ako súčasť stavby, vrátane uvažovanej lávky pre peších prepojujúcu predmetnú stavbu a areál Kuchajdy;
- Požadujeme predložiť dopravno-kapacitné posúdenie. Spracovanie odporúčame v zmysle „Metodiky dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov“ (05/2014). Na základe výsledkov DKP navrhnuť prípadné dopravné opatrenia, ktoré treba zahrnúť ako súčasť predloženej DÚR.

Z hľadiska riešenia cyklistickej dopravy žiadame:

- Opatrenia pre cyklistov žiadame realizovať v súlade s TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- Vybudovať moderné kryté pouličné cyklistické státie pre návštevníkov a zamestnancov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budovy, prípadne prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry – typ stojana obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla. V podzemných garážach taktiež žiadame vybudovať bezpečné státie pre parkovanie bicyklov;
- Priamo riešeným územím prechádza hlavná mestská cyklistická radiála R14 Vajnorská a hlavný mestský okruh číslo 5. Žiadame realizovať obojsmernú cyklistickú komunikáciu v min. šírke 1,75 m pre jeden jazdný pruh pozdĺž Tomášikovej a Vajnorskej ulice po celej dĺžke zámeru, vybudovanú z červeného asfaltu;
- Priechody pre chodcov cez odbočenia do zámeru na Vajnorskej a Tomášikovej ulici a na vnútroareálových komunikáciách žiadame riešiť v úrovni chodníkov ako bezbariérové/ zdvihnuté oproti vozovke s priebežnou konštrukciou chodníka a slúžiace ako prirodzené spomaľovače pre motorovú dopravu;
- Taktiež vyžadujeme vymedzenie plochy pre parkovanie bezstojanových zdieľaných služieb mobility (kolobežky,...) vo veľkosti 2 parkovacích miest pre IAD.

C. z hľadiska ďalších aspektov:

- **z hľadiska riešenia technického vybavenia (zásobovanie elektrickou energiou) a požiadavky z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd (vodné toky a protipovodňová ochrana):**
- V ďalších stupňoch dokumentácie je potrebné preukázať rešpektovanie koridoru pre budúcu trasu 110 kV káblového vedenia vrátane jeho ochranného pásma (ÚPN a jeho ZaD);
- Uvádzame, že vybudovaním vhodných infiltračno-retenčných zariadení s dostatočnou kapacitou (zelené strechy, otvorené vodné plochy, retenčné nádrže s regulovaným odtokom, vsakovacie zariadenia) sa zabezpečí, aby sa dažďové vody mohli infiltrovať do podlažia na tom istom území, na ktoré dopadli. Vodozadržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklimy, zabezpečujú ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovujú prirodzený kolobeh vody v prírode;
- Pri výpočte objemu dažďových infiltračno-retenčných nádrží je, v zmysle požiadaviek SVP, š.p., nutné použiť pre lokalitu Nové Mesto minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku ($i=180 \text{ l.s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$) trvajúcú 15 min. a $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku. Uvedené požiadavky vyplývajú z prebiehajúcich klimatických zmien, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, so zvýšenou intenzitou a početnosťou;
- Podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a infiltračných schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;
- Nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.

- ***z hľadiska ochrany životného prostredia:***
 - ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);
 - v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlými stojiskami;
- ***z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitulu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:***
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
 - pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;

Záverečné vyjadrenie hlavného mesta:

Na základe posúdenia Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že je potrebné predložený investičný zámer „Lakeside Park 03“ – tretia etapa dostavby Lakeside Park dopracovať a doriešiť, v zmysle vyššie uvedených pripomienok a požiadaviek. Odporúčame predmetný investičný zámer konzultovať s Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, ide najmä o návrh lávky – premostenie Tomášikovej ul. - prepojenie predmetného investičného zámeru priamo so športovo-rekreačným a prírodným areálom pri Kuchajde.

Iné požiadavky, upozornenia, ktoré je potrebné zohľadniť pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie:

- Pri prepracovaní dokumentácie, resp. pri spracovávaní ďalšieho stupňa dokumentácie (dokumentácia pre územné rozhodnutie v rozsahu zodpovedajúcom ustanoveniam vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, opatrená autorizačnou pečiatkou zodpovedného projektanta) žiadame v rámci vyhodnocovania súladu zámeru so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou

dodržať postupy v zmysle platnej metodiky a zohľadniť pripomienky a požiadavky, uvedené v tomto stanovisku.

Informujeme Vás:

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

<https://www.bratislava.sk/sk/rozvoj-mesta>

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov;

- postup na vybavenie žiadosti o vydanie Stanoviska k investičnému zámeru alebo vydanie Záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti spolu s požiadavkami na potrebný obsah predloženej dokumentácie potrebnej k riadnemu a úplnému posúdeniu predmetu veci je zverejnený na adrese:

<https://www.bratislava.sk/sk/chcem-stavat>

Upozornenie:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom železničných tratí.

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

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

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti a nie je možné ho použiť v rámci správnych konaní na príslušných správnych orgánoch; je výlučne podkladom pre ďalší stupeň projektovej prípravy.

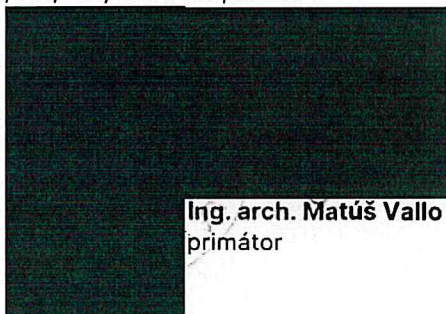
Predmetom tohto stanoviska nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku.

Zároveň upozorňujeme na skutočnosť, že toto stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako vlastníka pozemkov a nehnuteľností, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta. Zároveň nezaručuje ani predpoklad na majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov vo vlastníctve iných subjektov.

Architektonickú štúdiu 1 x sme si ponechali.

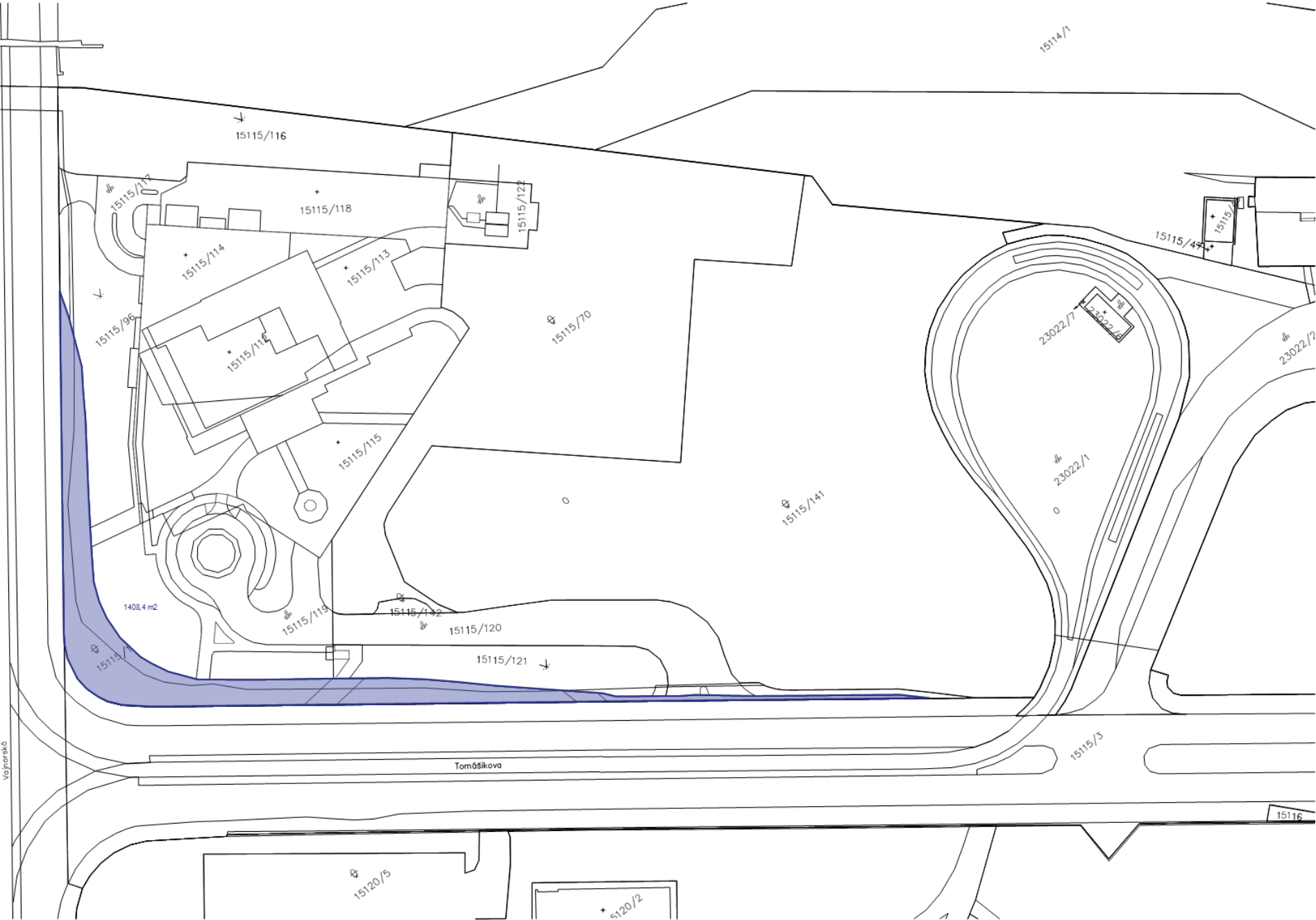
Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát - ODI, HA, RTI, OUI-C-Zsi, archív

S pozdravom



Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Zámena pozemkov na podklade KM



- Pozemok HMBA
Hlavné mesto SR Bratislava,
Primaciálne nám. 1, Bratislava,
PSČ 814 99, SR
- č. parcely (C) **15115/1**
List vlastníctva **2382**
- Katastrálna mapa



Investičné pozemky Bratislava III - Nové Mesto

Wilusa

Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

350,00 €

6171 m²

5.12.2024 • POZEMOK PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
• WILUSA, S. R. O.



TOP REALITY
REALITY SERVER

Na predaj rekreačný pozemok / záhrada, na Pionierskej ul. Bratislava-Nové Mesto, priamo pod Kolibou.

classic real

Pionierska, Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

51 000 €

172,88 €/m²

295 m²

10.5.2023 • REKREAČNÝ POZEMOK BRATISLAVA-NOVÉ MESTO • CLASSIC REAL



Investičný pozemok o výmere 4 510 m² v lokalite Koziarka BA III NOVÉ MESTO

LOFT...

Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

260,00 €

260,00 €/m²

4510 m²

3.12.2023 • KOMERČNÁ ZÓNA BRATISLAVA-NOVÉ MESTO • LOFT REAL S.R.O.



PREDAJ STAVEBNÉHO POZEMKU v BRATISLAVE (N014-15-OTKAa)

Nové bydlisko

Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

cena dohodou

1.12.2023 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
• NOVÉ BÝVANIE



Na predaj investičný pozemok v lokalite AHOJ-BRIEŽKY v Bratislave

Finanzpartner reality

Ahoj-Briežky, Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

25 000 €

49,02 €/m²

510 m²

1.12.2023 • CHMELNICA, VINICA BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
• FINANZPARTNER REALITY



Pozemok v krásnom a tichom prostredí priamo pod lesom

Koziarka, Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

300,00 €

2671 m²

30.11.2023 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
• MGR. SILVIA STRÁŠKOVÁ



Záhrada, 1066 m², Ahoj – Briežky, Nové mesto, blízko Neronetovej ulice – INVESTIČNÁ PRÍLEŽITOSŤ

Najlepší maklér.sk

Ahoj - Briežky, Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

179 990 €

168,85 €/m²

1066 m²

28.11.2023 • ZÁHRADA BRATISLAVA-NOVÉ MESTO • NAJLEPŠÍ MAKLÉRI.SK





Neibrs | TERÉNNÉ ÚPRAVY V CENE - 4 Lukratívne stavebné pozemky v Rači s výhľadom na Bratislavu



Rača, Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

641 m²

18.3.2025 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY BRATISLAVA-NOVÉ MESTO • NEIBRS

490,00 €
490,00 €/m²



JEDINEČNÝ STAVEBNÝ POZEMOK S 5IZB. RODINNÝM DOMOM S GARÁŽOU



Zidiny, Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

1644 m²

17.3.2025 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
• AZAREAL S.R.O.

549 975 €
334,53 €/m²



PREDAJ POZEMKU 734 m² - BRATISLAVA - KRAMÁRE



Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

734 m²

14.3.2025 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
• NOVÉ BÝVANIE

600,00 €
600,00 €/m²



PREDAJ STAVEBNÉHO POZEMKU v BRATISLAVE (N014-15-OTKaA)



Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

555 m²

14.3.2025 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
• NOVÉ BÝVANIE

cena dohodou



OSOBNÉ VLASTNÍCTVO *** HĽADÁTE PEKNÉ MIESTO NA RELAX PO NÁROČNOM TÝŽDNI ? PONÚKAME VÁM PEKNÉ UPRAVENÚ ZÁHRADKU S ALTÁNKOM ZA



Žabí majer, Bratislava-Rača (Bratislava III)

312 m² 312 m²

20.3.2025 • ZÁHRADA BRATISLAVA-RAČA • HOME REAL S.R.O.

45 000 €
144,23 €/m²



SRA | Stavebný pozemok s ÚR na výstavbu bytovky – 16BJ, 1608m², Bratislava – Nové mesto

Bratislava-Nové Mesto (Bratislava III)

1608 m²

10.7.2024 • POZEMOK PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
• SLOVENSKÁ REALITNÁ AGENTÚRA, S. R. O.

770 000 €
478,86 €/m²

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracovala ako znalec zapísaný zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo - odvetvie oceňovanie nehnuteľností, pozemné stavby. Evidenčné číslo znalca 914 025. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 17/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Ing. Michaela Dírerová