

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na zriadenie vecného bremena na časti pozemku v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, Pražská ul., parc. č. 21229/101, v prospech spoločnosti FRS 82 s. r. o.

ŽIADATEĽ: FRS 82 s. r. o.
Popradská 34
821 06 Bratislava

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU

k. ú. Staré Mesto

parcelné číslo	druh pozemku	výmera v m ²	pozn.
21229/101	zastavaná plocha a nádvorie	3	GP č. 213/2025 *
spolu vo výmere		3 m ²	

**pozemok registra „E“ KN parc. č. 21229/101 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18940 m², LV č. 10668, je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy; rozsah vecného bremena je vyznačený podľa Geometrického plánu č. 213/2025, úradne overeným dňa 08.10.2025 pod č. G1-1885/25 ako diel č. 1 vo výmere 3 m².*

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom zriadenia vecného bremena je časť pozemku uvedeného v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Žiadateľ požiadal o zriadenie vecného bremena „*in rem*“ spočívajúceho v povinnosti vlastníka pozemku reg. „E“ KN parc. č. 21229/101 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 18940 m², LV č. 10668, k. ú. Staré Mesto, ktorým je hlavné mesto SR Bratislavy (ďalej len „**pozemok**“) strpieť uskutočnenie a údržby stavby oporného múru v rozsahu definovanom v GP č. 213/2025, úradne overeným dňa 08.10.2025 pod č. G1-1885/25 (ďalej len „**GP č. 213/2025**“) ako diel č. 1 vo výmere 3 m².

Zároveň žiadateľ požiadal o zriadenie vecného bremena „*in rem*“ spočívajúceho v povinnosti vlastníka pozemku strpieť právo prechodu peši, právo prejazdu motorovými vozidlami a uloženia inžinierskych sietí v rozsahu definovanom v GP č. 213/2025 ako diel č. 2 vo výmere 11 m² a č. 3 vo výmere 42 m², spolu v rozsahu 53 m², ktoré nepodlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.

Žiadateľ - spoločnosť FRS 82 s. r. o., IČO: 56010834, so sídlom Popradská 34, 821 06 Bratislava je vlastníkom príslušných pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 21242/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 141 m², parc. č. 21242/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 601 m², parc. č. 21242/7 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 83 m² a parc. č. 21648/16 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 204 m², LV č. 8341, k. ú. Vinohrady („ďalej len „**oprávnené pozemky**“).

Na LV č. 8341 je v súčasnosti uvedený neaktuálny názov spoločnosti žiadateľa: Rezidencia Jaskov s. r. o., a sídlo: Cintorínska 15, 821 06 Bratislava, pod ktorým bola spoločnosť zapísaná v čase nadobudnutia vlastníckeho práva k oprávneným pozemkom. Žiadateľ však zmenil obchodné meno a sídlo, pričom ide o tú istú právnickú osobu – zmena názvu spoločnosti zo dňa 25.09.2025 na FRS 82 s. r. o. a zmena sídla zo dňa 25.09.2025 na Popradská 34, 821 06 Bratislava sa týkala výlučne názvu a sídla spoločnosti, bez zmeny

identifikačného údaju (IČO). Neaktuálny názov a sídlo na liste vlastníctva je teda dôsledkom toho, že zmena obchodného mena a sídla žiadateľa zatiaľ nebola premietnutá do katastrálneho zápisu, nie však zmeny vlastníka oprávnených pozemkov.

Žiadateľ je stavebníkom stavby: „**Bytový dom – Jaskový rad**“, ktorého súčasťou je aj stavebný objekt „**SO 100 Komunikácie a spevnené plochy, SO 101 – Vjazdy, chodníky a stojiská – Jaskový rad, SO 110 – Oporné múry**“. Hlavné mesto vydalo záväzné stanovisko pod č. MAGS ORM 39361/17-62268 (MAGS OUIČ 39361/17-62268) zo dňa 06.09.2017, k investičnému zámeru: „Bytový dom – Jaskový rad“, na pozemkoch parc. č. 21242/5, 21241/7 a 21648/16, k. ú. Vinohrady pre B&R Company, s.r.o., Galandova 2, 811 06 Bratislava, ktoré sa potvrdilo záväzným stanoviskom zo dňa 11.08.2020 MAGS OUIČ 52597/20-361723. Žiadateľ predložil zmluvu o prevode projektu zo dňa 16.07.2025, ktorou sa previedli a postúpili existujúce a budúce práva, pohľadávky, povinnosti a záväzky z akýchkoľvek a všetkých povolení, konaní a zmluvnej dokumentácie týkajúcej sa výstavby „Bytového domu – Jaskový rad“ a žiadateľ na základe tejto zmluvy vstúpil do právneho postavenia stavebníka z akýchkoľvek a všetkých povolení, konaní a zmluvnej dokumentácie týkajúcej sa výstavby „Bytového domu – Jaskový rad“.

Na získanie právoplatného stavebného povolenia je žiadateľ povinný preukázať majetkovoprávny vzťah k pozemku vo vlastníctve hlavného mesta a z uvedeného dôvodu požiadal o zriadenie vecného bremena.

Vecné bremeno bude spočívať v povinnosti vlastníka dotknutého pozemku strpieť uskutočnenie a údržbu stavby oporného múru v rozsahu definovanom v GP č. 213/2025 ako diel č. 1 vo výmere 3 m² v prospech každodobého vlastníka oprávnených pozemkov, v súčasnosti v prospech žiadateľa, t. j. vecné bremeno bude pôsobiť „*in rem*“.

Stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

Predbežná odplata za zriadenie vecného bremena za vyššie uvedenú časť pozemku bola podľa bodu 5.1 Smernice S 14 na oceňovanie nájomov a vecných bremien hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy stanovená za zriadenie vecného bremena spočívajúce v povinnosti strpieť výstavbu a údržbu stavby oporného múru na sumu **75,00 eur/m²**, čo v celkovej výmere 3 m² predstavuje sumu **225 eur**.

Navrhované riešenie

Podľa čl. 80 ods. 2 písm. t) Štatútu hlavného mesta SR Bratislava navrhujeme schváliť zriadenie vecného bremena práva stavby spočívajúce v povinnosti strpieť výstavbu a údržbu stavby oporného múru, ktoré podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom a uzatvoriť so žiadateľom zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

Stanoviská odborných útvarov magistrátu

Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, stanovisko zo dňa 19.01.2026: V územiach mestskej zelene, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 je prípustné umiestňovať zariadenia technickej vybavenosti. Z hľadiska súladu s územným plánom nemáme námietky k uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena na výstavbu a údržbu oporného múru s minimálnym zásahom do mestskej zelene. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Oddelenie environmentálnej a technickej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 04.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie dopravného inžinierstva, stanovisko zo dňa 02.12.2025: V zmysle platného územného plánu zóny Jelšová, predmetné pozemky nie sú v kolízii so žiadnou výhľadovou dopravnou stavbou. K danej stavbe sme sa nevyjadrovali čiastkovým stanoviskom v procese vydávania záv. Stan. Hl. m. SR Bratislavy k investičnej činnosti, zároveň rešpektujeme stanovisko OUIČ, ako gestora vydávania záväzných stanovísk hl. mesta.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy, stanovisko zo dňa 08.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie parkovania, stanovisko zo dňa 17.12.2025: Súhlasí.

Oddelenie sieťovej infraštruktúry, stanovisko zo dňa 02.12.2025: Nemá pripomienky.

Sekcia správy a údržby ciest, stanovisko zo dňa 18.12.2025: Nemá pripomienky.

Sekcia životného prostredia, oddelenie životného prostredia, stanovisko zo dňa 10.12.2025:

- Ochrana ovzdušia: Súhlasí za podmienok uvedených v stanovisku.
- Referát odpadového hospodárstva: Súhlasí za podmienok uvedených v stanovisku.

- Ochrana vôd, vodové hospodárstvo: Súhlasí za podmienok uvedených v stanovisku.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, stanovisko zo dňa 04.12.2025: Súhlasí za dodržania podmienok: požadujú viesť výkopy mimo verejnej zelene, a to v časti spevnených plôch komunikácii a v opodstatnených prípadoch, kedy nie je možné uložiť inžinierske siete k stavbe do spevnených plôch postupovať v zmysle uvedeného v stanovisku.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, stanovisko zo dňa 03.12.2025: Neeviduje pohľadávku voči žiadateľovi.

Oddelenie miestnych daní a poplatkov, stanovisko zo dňa 11.11.2025: Odporúča.

Sekcia právnych služieb, dňa 20.01.2026: V súčasnosti sa so žiadateľom nevedie súdne konanie.

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Staré Mesto:

Mestská časť listom zo dňa 22.01.2026 oznámila, že nemá námietky k zriadeniu daného vecného bremena v prospech žiadateľa.