



Materiál  
na zasadnutie miestnej rady  
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 21.03.2017  
dňa 28.03.2017

**N Á V R H**  
**na nájom pozemku parc. č. 9850/6 pod garážou na Šoltésovej ulici**  
**ako prípad hodný osobitného zreteľa**

---

**Predkladateľ:**

JUDr. Peter Jesenský  
prednosta miestneho úradu

**Návrh uznesenia miestnej rady:**

Miestna rada mestskej časti Bratislava –  
Staré Mesto  
o d p o r ú č a  
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti  
Bratislava – Staré Mesto prerokovať  
predložený návrh

**Zodpovedný:**

Ing. Andrea Mihaliková  
vedúca oddelenia majetkového

**Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:**

- v materiáli

**Spracovateľ:**

Ing. Andrej Ferko  
referát majetkový

**Materiál obsahuje:**

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- informačnú snímku z mapy
- územnoplánovacia informáciu
- žiadosť o nájom
- rozhodnutie o trvalom užívaní stavby

## N á v r h   u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

A. schvaľuje

1. v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúcej sa v Bratislave na Šoltésovej ulici, a to pozemok parc.č. 9850/6, k.ú. Staré Mesto, zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 10 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m<sup>2</sup> do nájmu Ing. Pavlovi Machovičovi, bytom Hlaváčiková 37, 841 05 Bratislava za cenu 20,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok.
  2. Cena za nájom bude zaplatená po podpísaní nájomnej zmluvy podľa podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
  3. Doba nájmu: neurčitá
- B. konštatuje, že osobitný zreteľ spočíva v tom, že žiadateľ je dedič po nebohom MUDr. Pavlovi Machovičovi, posledný trvalý pobyt Záhradnícka 20, 811 07 Bratislava, ktorý bol vlastníkom garáže postavenej na predmetnom pozemku. Žiadateľ má záujem legalizovať stavbu garáže a vysporiadať majetkovo-právny vzťah k stavbe a pozemku pod stavbou.

## Dôvodová správa

Predmetom nájmu je nehnuteľnosť vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, nachádzajúca sa v Bratislave na Nábřeží arm. gen. Ludvíka Svobodu, a to pozemok parc.č. 9850/6, k.ú. Staré Mesto, zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. 10 ako zastavané plochy a nádvorí o výmere 25 m<sup>2</sup>.

Ako dôvod hodný osobitného zreteľa sa uvádza, že žiadateľ je dedič po nebohom MUDr. Pavlovi Machovičovi, posledný trvalý pobyt Záhradnícka 20, 811 07 Bratislava, ktorý bol vlastníkom garáže bez evidenčného čísla postavenej na predmetnom pozemku. Žiadateľ má záujem legalizovať stavbu garáže a vysporiadať majetkovo-právny vzťah k stavbe a pozemku pod stavbou.

Dedič chce stavbu dodatočne vysporiadať, pričom následne po podpise zmluvy o nájme na pozemok pod garážou požiada mestskú časť o vydanie súpisného čísla so zámerom zapísať a „zlegalizovať“ stavbu garáže na list vlastníctva. **Jedna z podmienok na vydanie súpisného čísla pre stavbu je nájomný alebo iný právny vzťah k pozemku pod danou stavbou.** Aj z tohto dôvodu sa predkladá materiál na schválenie nájmu pozemku parc. č. 9850/6 pod garážou na Šoltésovej ulici ako prípad hodný osobitného zreteľa.

### Okolité vlastnícke pomery:

Prístup k danej stavbe garáže a pozemku pod danou stavbou je cez pozemok parc.č. 9851/6, ktorý je spoločným dvorom a je vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Šoltésovej č.26-32, pričom podiel na prístupovom pozemku je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy a v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

Pozemky pod ostatnými garážami sú v súkromnom vlastníctve alebo vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, a to konkrétne pozemky parc. č. 9850/3, 9850/5, 9851/3, 9851/4, 9851/5, 9855/5, 9855/6, 9857/3.

Nájom predmetného pozemku parcela č. 9850/6 sa schvaľuje ako prípad hodný osobitného zreteľa. Pri nájme majetku obce ako prípad hodný osobitného zreteľa, rozhoduje miestne zastupiteľstvo **trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov** (§ 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.)



Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto



## Interný list

**Pre:** Ferko Andrej, Ing., oddelenie majetkové, referát majetkový

**Od:** Gábor Anton, Ing., kancelária starostu, referát územného plánu a rozvoja

**Číslo**  
55/52763/2016/KST/Gab

**Vybavuje**  
Gábor Anton, Ing.

Bratislava  
30.11.2016

**Vec:**

Informácia o využití pozemku na Šoltésovej ul. z hľadiska podmienok platnej ÚPD a vyjadrenie k nájmu pozemku

Lokalita:	Šoltésová ul.
K. ú. Staré Mesto parc. č.	9850/4 – 9857/3
Zóna:	CMO
Žiadateľ:	oddelenie majetkové
Žiadosť predložená:	28.11.2016
Zámer:	predaj pozemkov

Pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné parcely č. 9850/4 – 9857/3 pod radovou zástavbou garáží na Šoltésovej ul., platí schválená územnoplánovacia dokumentácia - Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších aktualizácií. V zmysle tejto dokumentácie je predmetná parcela súčasťou - funkčných plôch: **viacpodlažná zástavba obytného územia – 101, stabilizované územie.**

**Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia platné pre kód č. 101 sú nasledovné:**

**OBYTNÉ ÚZEMIA**

**101 viacpodlažná zástavba obytného územia**

**PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

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

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcií územia.

**SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH**

**prevládajúce**

- viacpodlažné bytové domy

**prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre

zdravotníctvo a sociálnu pomoc

- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov

- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier

- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území

- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu

- zariadenia drobných prevádzok služieb

- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**nepripustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí

- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

#### **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

záujmová parcela je súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie **zóny B**, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou
- V území zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A, zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO, vymedzený od územia zóny A, po hranice platnej PZ CMO podľa Vyhlášky OÚ Bratislava č. 1/1992 zo dňa 18.8.1992 o PZ Bratislava CMO je potrebné:**
- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
  - rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
  - novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členíť v hmote prispôbenej okoliu.

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou území, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

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

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

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

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- na území centra mesta
  - **v ostatnom území centra** mesta prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku,

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

**Záver:** Za predpokladu, že pozemky parc. č. 9850/4 – 9857/3 budú využité v súlade s platnou ÚPD nemáme k nájmu pozemkov výhradu. Neodporúčame odpredaj predmetných pozemkov, nakoľko sa jedná o neefektívne využitie priestoru vnútrobloku i nekoncepčné riešenie statickej dopravy v danom území.

S pozdravom

  
Ing. Anton Gábor  
referát územného plánu a rozvoja

Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Staré Mesto

**Oddelenie majetku**

Vajanského nábrežie 3 814 21 Bratislava

**ŽIADOSŤ O NÁJOM POZEMKU POD GARÁŽOU**

**A. Žiadateľ**

Titul, meno a priezvisko Ing. Pavol Machovič

dát. nar.

Obchodný názov .....

IČO .....

Trvalý pobyt (ulica, číslo domu, PSČ, obec) Hlaváčiková 37, 84105 Bratislava

Korešpondenčná adresa (ak nie je totožná s trvalým pobytom)

Telefonický , prípadne e-mailový kontakt: .....

**B. Požadovaná parcela – lokalita**

Ulica Šoltésovej - dvor

Číslo parcely, na ktorej sa garáž nachádza 9850/6

Poznámka garáž zdedil v r.1987

**C. Vyjadrenie súhlasu**

Žiadateľ o nájom pozemku pod garážou súhlasí so spracovaním osobných údajov v súlade so zákonom č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v rozsahu, ktorý vyžaduje vybavenie jeho žiadosti.

02.11.2016

Dátum

.....  
Podpis žiadateľa

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - STARÉ MESTO	
DOŠLO DŇA:	02 - 11 - 2016
EVIDENČNÉ ČÍSLO:	48510/6076
PRÍLOHY:	VYBAVUJE

Odbor pre výstavbu pri Obvodnom národnom výbore Bratislava 2.- Nivy.

Značka : Výst.254/3-262/1965.

Bratislava, 8.marec 1965.

Vec: Prom.práv.Palúch Jozef a spol.,  
uviedenie do trvalého užívania  
garáží na Šoltésovej ul.

Toto rozhodnutie je právoplatné a  
vykonateľné  
V Bratislave dňa: 18.3.1965

### R o z h o d n u t i e .

Odbor pre výstavbu pri Obvodnom národnom výbore Bratislava - Nivy, ako stavebný úrad I.stupňa vykonal konanie na uvedenie do novostavby garáží v Bratislave na Šoltésovej ul.26-32 v Bratislave na parc.čís.9850,1, 5 a 6, k.ú.mesta Bratislavy, ktorých majiteľmi sú prom.práv.Palúch a spol.

Odbor pre výstavbu pri Obvodnom národnom výbore Bratislava - Nivy zisťuje, že stavba bola riadne a odborne prevedená podľa potvrdených projektov na ploche 84 m<sup>2</sup> a bola dokončená v mesiaci októbri 1964.

Podmienky dané stavebným povolením zn.Výst.327/456/1963 z 25.9.1963 boli splnené. Stavba vyhovuje platným predpisom požiarnebezpečnostným ako aj normám ČSN 780080.

Na základe uvedeného konania Odbor pre výstavbu pri Obvodnom národnom výbore Bratislava - Nivy v zmysle §-u 26 vl.nar.8/1956 Zb.resp.odd.V. vyhl.čís.243/1957 Ú.v.vydáva povolenie na ~~trvalé~~

### t r v a l é      u ž í v a n i e

garáží na Šoltésovej ul.č.26-32 v Bratislave na parc.č.9850,1,5 a 6, ktorých majiteľmi sú :

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| 1./ prompráv.Jozef Palúch | 2./ Dr.Váňošc Marián |
| 3./ Kochal.Michal         | 4./ Kováč Jozef      |
| 5./ Šiška.Ludevít         | 6./ Dávid Otto       |
| 7./ Toth Stefan           | 8./ Hübner Anton     |
| 9./ dr.Hrubý Vlastimil    | 10./ Matúš Otto      |
| 11./ Matúšková Margita    | 12./ Bandula Michal  |
| 13./ dr.Machovič Pavel    | 14./ Zitnan Anton.   |

Proti tomuto rozhodnutiu možno sa odvolať na Komisiu pre výstavbu pri Obvodnom národnom výbore Bratislava - Nivy a to do 15 dní odo dňa doručenia tohoto rozhodnutia cestou tunajšieho Odboru.

O tom sa upovedomujú :

- 1./ Prompráv.Jozef Palúch a spol.uvedení pod č.1-14, bytom na Šoltésovej ul. čís.26-32 v Bratislave,
- 2./ Finančný Odbor ObNV Nivy tu,
- 3./ Odbor pre výstavbu pri ObNV Nivy tu.

Za správnosť :

*[Handwritten signature]*



Vedúci odboru výstavby :  
Stáv.V. M e d e k , v.r.