



Materiál  
na zasadnutie miestnej rady  
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 22.09.2020

dňa 29.09.2020

## **N Á V R H**

**na nájom pozemku parc. č. 1866/10 ako prípad hodný osobitného zreteľa**

---

### **Predkladateľ:**

Ing. Martin Mlýnek  
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. Michaela Boďová  
vedúca oddelenia majetkového

### **Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:**

- v materiáli

### **Spracovateľ:**

Mgr. Vladimír Kliment  
referát majetkový

### **Materiál obsahuje:**

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- informatívnu snímku z mapy
- žiadosť o nájom
- územnoplánovaciu informáciu
- projekt

## N á v r h   u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

### A. schvaľuje

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 Kráľovskom údolí v Bratislave, a to nájom pozemku parc. č. 1866/10 ostatné plochy vo výmere 427 m<sup>2</sup>, zapísaného na liste vlastníctva č. 10, do nájmu spoločnosti iiSTATE, s.r.o., so sídlom Hrebendova 40/B, 811 02 Bratislava, IČO: 50 183 702, za podmienok:

- doba nájmu: do nadobudnutia právoplatného kolaudačného rozhodnutia, najdlhšie však na 5 rokov
- ročné nájomné vo výške 1,- EUR
- po uplynutí nájomnej doby sa nájomca zaväzuje previesť novovybudovaný chodník do majetku hlavného mesta SR Bratislavy za cenu 1,- EUR
- účel nájmu: vybudovanie chodníka na pešie prepojenie Radvanskej ulice a Kráľovského údolia

### B. konštatuje,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že žiadateľ na vlastné náklady vybuduje komunikáciu a po skončení nájomného vzťahu vybudovanú komunikáciu prevedie do majetku hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré následne prevedie správu na mestskú časť Bratislava-Staré Mesto.

## D ô v o d o v á   s p r á v a

Predmetom nájmu je pozemok vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto *Protokolom č. 93/91 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto* zo dňa 30.09.1991, nachádzajúci sa medzi Radvanskou a Kráľovským údolím, a to pozemok parc. č. 1866/10 ostatné plochy vo výmere 427 m<sup>2</sup>, k.ú. Staré Mesto, zapísaný na liste vlastníctva č. 10, ktorý vznikol oddelením od pozemku parc. č. 1866.

Pôvodný pozemok parc. č. 1866 vo výmere 451 m<sup>2</sup> bol geometrickým plánom č. 71/2017 vyhotoveným spoločnosťou K-GEO s.r.o., so sídlom Panónska cesta 34, 851 04 Bratislava, úradne overeným dňa 27.07.2017 bol rozdelený na pozemok parc. č. 1866/10 vo výmere 427 m<sup>2</sup> a pozemok parc. č. 1866/11 vo výmere 24 m<sup>2</sup>.

Zámerom hlavného mesta bolo zameniť novovzniknutý pozemok parc. č. 1866/11 za dva pozemky, a to pozemok parc. č. 1772/26, ako záhrada vo výmere 14 m<sup>2</sup> a pozemok parc. č. 21505/22, ako ostatná plocha vo výmere 11 m<sup>2</sup>, v podielovom vlastníctve fyzických osôb. Výsledkom zámeny malo byť majetkovoprávne vysporiadanie vlastníctva k predmetným dvom pozemkom, na ktorých by malo byť vybudované pešie prepojenie Radvanskej ulice a Kráľovského údolia v prospech hlavného mesta SR Bratislavy podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

Uznesením č. 36/2018 Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto súhlasilo s odňatím správy k novovzniknutého pozemku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto nachádzajúceho sa v Bratislave na Radvanskej ulici, k. ú. Staré Mesto, a to pozemku parc. č. 1866/11. Povolením vkladu zo dňa 01.10.2019 došlo k zámenne, pričom vlastníkom pozemku parc. č. 1866/11 sa stali fyzické osoby a hlavné mesto SR Bratislava sa stalo vlastníkom pozemkov parc. č. 1722/26 a parc. č. 21505/22, potrebných k výstavbe pešieho prepojenia Radvanskej ulice a Kráľovského údolia.

Spoločnosť iiSTATE, s.r.o., so sídlom Hrebendova 40/B, 811 02 Bratislava, IČO: 50 183 702 je vlastníkom susedných pozemkov parc.č. 1865/8 a parc. č. 1864/8, vo výmere 821 m<sup>2</sup>, zapísaných na liste vlastníctva č. 7668. Spoločnosť ma v pláne na svojich pozemkoch realizovať výstavbu rodinného domu, a preto navrhla a požiadala mestskú časť Bratislava-Staré Mesto o nájom pozemku parc. č. 1866/10, s tým, že na ňom vybuduje na vlastné náklady chodník prepájajúci ulice Radvanská a Kráľovské údolie, tak ako to predpokladá Územný plán zóny Kráľovské údolie-Bôrik. Žiadateľ navrhuje symbolické nájomné vo výške 1,- EUR/rok s tým, že po skončení nájomného vzťahu prevedie vybudovanú komunikáciu do majetku hlavného mesta SR Bratislavy za cenu 1,- EUR, ktoré následne prevedie správu na mestskú časť Bratislava-Staré Mesto. S totožnou žiadosťou sa taktiež obrátila na hlavné mesto SR Bratislavu za účelom nájmu pozemkov parc. č. 1722/26 a parc. č. 21505/22.

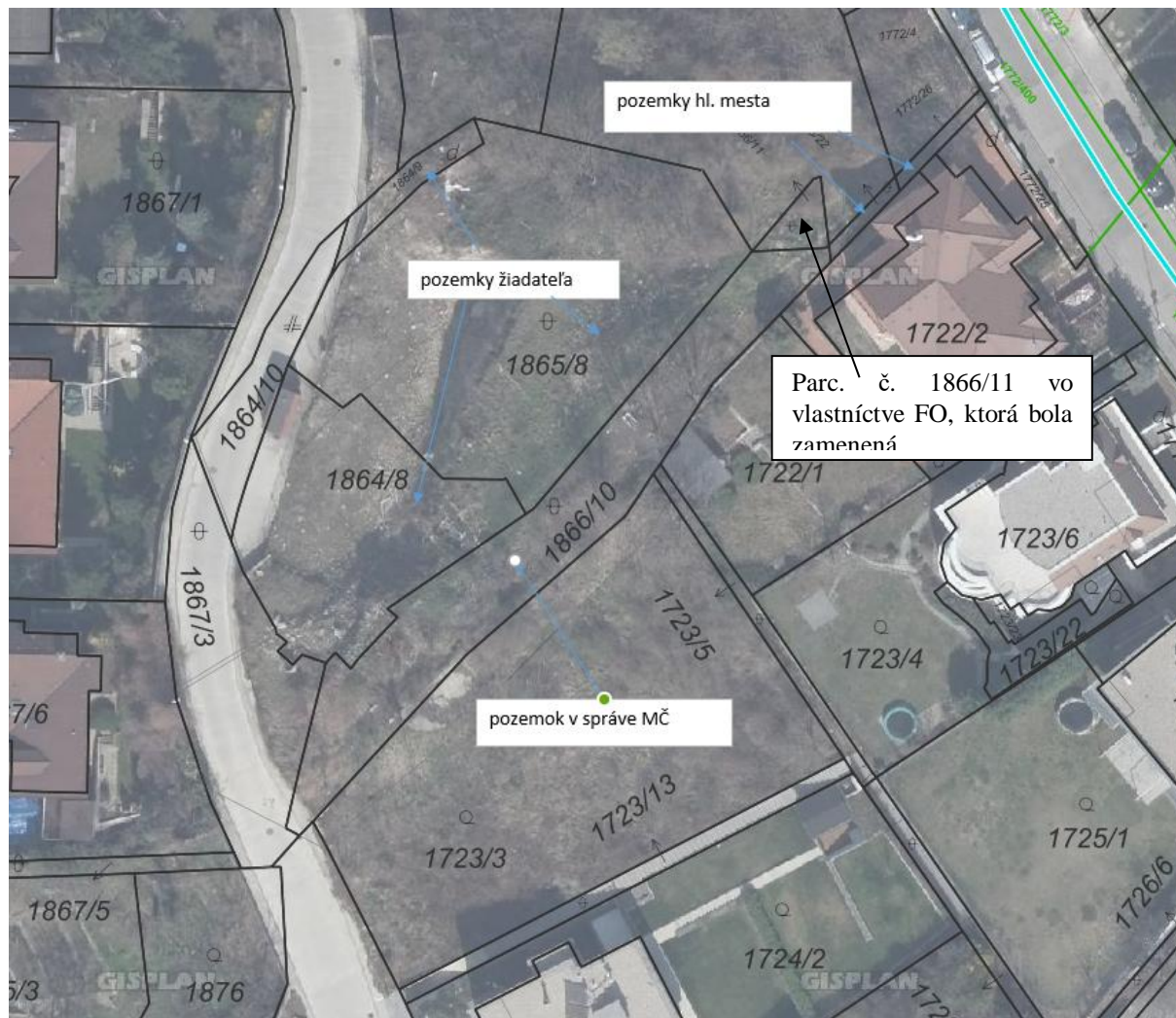
Na zasadnutí dopravnej komisie dňa 4.8.2020 sa prítomní členovia oboznámili s projektom výstavby spojovacieho chodníka, pričom odporučili pokračovať v rokovaní so žiadateľom.

pozemky hl. mesta

pozemky žiadateľa

Parc. č. 1866/11 vo vlastníctve FO, ktorá bola zamenená

pozemok v správe MČ

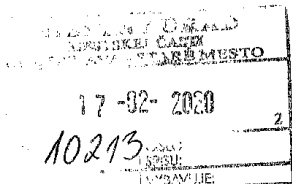




**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

**Sekcia správy nehnuteľností**

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



Miestny úrad  
MČ Bratislava-Staré Mesto  
Vajanského nábrežie 3  
Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ONM

Ing. Kubričanová/59 365 298

13.2.2020

37783/2020 - 48018

kristina.kubricanova@bratislava.sk

Vec

**Odstúpenie žiadosti o nájom pozemku, k. ú. Staré Mesto – iiSTATE, s.r.o.**

Spoločnosť iiSTATE, s.r.o. je vlastníkom pozemkov v k. ú. Staré Mesto parc. č. 1864/8, 1864/9, 1865/8, LV č. 7668, na ktorých pripravuje výstavbu podľa právoplatného stavebného povolenia. Spoločnosť požiadala o nájom pozemkov registra „C“ parc. č. 1866/10, parc. č. 21505/22 a parc. č. 1772/26 v katastrálnom území Staré Mesto, za účelom vybudovania pešieho chodníka prepájajúceho ulice Radvanská a Údolná.

Majetkovoprávnym preverením bolo zistené, že pozemok reg. „C“ parc. č. 1866/10, k. ú. Staré Mesto, bol protokolom č. 93/91 zverený do správy Vašej mestskej časti.

Na základe uvedeného Vám žiadosť spoločnosti iiSTATE, s.r.o. v časti prenájmu pozemku registra „C“ parc. č. 1866/10, k. ú. Staré Mesto, odstupujeme na vybavenie.

S pozdravom

Mgr. Tomáš Szabo  
riaditeľ sekcie

**Prílohy:**

žiadosť – kópia

stavebné povolenie z 14.9.2010

list MČ SM z 23.1.2019

**Na vedomie:**

iiSTATE, s.r.o., Hrebendova 40/B, 811 02 Bratislava

Primaciálne nám. 1, I. poschodie, č. dverí 112

TELEFÓN  
02/59 35 62 29

IČO  
603 481

INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

E-MAIL  
[spravanehnutelnosti@bratislava.sk](mailto:spravanehnutelnosti@bratislava.sk)

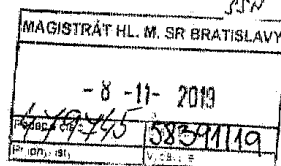
iiSTATE, s.r.o., Hrebendova 40/B, 811 02 Bratislava, IČO: 50 183 702, kontakt: JUDr. Ivan Ikrényi, Ph.D. F.I.I., konateľ, Email: [ikrenyi@ikrenyirehak.sk](mailto:ikrenyi@ikrenyirehak.sk), tel.: 0907 983 142

Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy  
Sekcia správy nehnuteľností  
Primaciálne námestie 1  
8144 99 Bratislava



K rukám: Mgr. Tomáš Szabo, riaditeľ

V Bratislave dňa 08.11.2019



Vec: Žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy

Vážený pán riaditeľ,

obchodná spoločnosť iiSTATE, s.r.o., so sídlom Hrebendova 40/B, 811 02 Bratislava, IČO: 50 183 702, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 109786/B (ďalej len „Spoločnosť“) je výlučným vlastníkom pozemkov registra „C“ v katastrálnom území Staré mesto, obec: Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres: Bratislava I, (i) parcelné č. 1864/8 o výmere 389 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, (ii) parcelné č. 1864/9 o výmere 39 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, (iii) parcelné č. 1865/8 o výmere 865 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, ktoré sú zapísané na Liste vlastníctva č. 7668, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „Nehnuteľnosti“).

Hlavné mesto SR – Bratislava je výlučným vlastníkom pozemkov registra „C“ v katastrálnom území Staré mesto, obec: Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres: Bratislava I, (i) parcelné č. 1866/10 o výmere 427 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, (ii) parcelné č. 21505/22 o výmere 11 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, (iii) parcelné č. 1772/26 o výmere 14 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, ktoré sú zapísané na Liste vlastníctva č. 10, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „Nehnuteľnosti Mesta“).

Spoločnosť má v úmysle začať na jar 2020 realizovať na Nehnuteľnostiach výstavbu v zmysle právoplatného stavebného povolenia.

Nehnuteľnosti Mesta sú podľa nášho názoru samostatne neupotrebitelne a podľa verejných informácií je na nich v zmysle Územného plánu zóny Kráľovské údolie – Bôrik navrhované pešie prepojenie ulíc Radvanská a Údolná (<https://zastupitelstvo.bratislava.sk/mestske-zastupitelstvo-hlavneho-mesta-sr-bratislavy-zasadnutie-25042019/bod-10/>).

Naše Nehnuteľnosti v prevažnej miere susedia s Nehnuteľnosťami Mesta (najmä s Vašou parc. č. 1866/10). Vzhľadom na nami zamýšľanú výstavbu si Vám preto dovoľujeme navrhnúť a požiadať Vás o prenájom Nehnuteľností Mesta s tým, že naša Spoločnosť ako nájomca na nich vybuduje na vlastné náklady peší chodník prepájajúci ulice Radvanská a Údolná tak, ako to predpokladá Územný plán zóny Kráľovské údolie – Bôrik. Náklady na výstavbu pešieho chodníka sa zohľadnia v nájomnom ako aj samotnej dĺžke nájmu.

V prípade akýchkoľvek otázok nás neváhajte kedykoľvek kontaktovať k Vašej spokojnosti.

S pozdravom,

JUDr. Ivan Ikrényi, Ph.D. F.I.I.  
konateľ  
iiSTATE, s.r.o.

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto



## Interný list

**Pre:** Kliment Vladimír, Mgr., oddelenie majetkové, referát majetkový

**Od:** Majorošová Martina, Ing., kancelária prednostu, referát územného plánu a rozvoja

**Číslo**  
6117/14091/2020/KPR/Mam

**Vybavuje**  
Majorošová Martina, Ing.

Bratislava  
11.03.2020

**Vec:**

Informácia o využití územia z hľadiska záujmov mestskej časti, Údolná ul.

<b>Lokalita</b>	Údolná ul.
<b>K. ú.: Staré Mesto p. č.</b>	1866/10 registra „C“
<b>Zóna</b>	Kráľovské údolie, Bôrik
<b>Žiadosť zo dňa</b>	09.03.2020
<b>Zámer</b>	Nájom pozemku - vybudovanie pešieho prepojenia

Parcela č. 1866/10 registra „C“, k. ú. Staré Mesto, je súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **kód S**: plocha je situovaná v území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN-Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre záujmové územie bol spracovaný **Územný plán zóny Kráľovské údolie – Bôrik, rok 2002 v znení aktualizácií rok 2004 a 2005 – zmeny a doplnky č. 1/2014, MČ Staré Mesto**. Záujmová parcela č. 1866/10, k.ú.Staré Mesto, je súčasťou **sektora č. 10/19-4** a menšia časť parcely je súčasťou **sektora 10/19-1**

### SEKTOR Č. 10/19-1

**Vymedzenie sektora:**

Územie Pod Radvanskou ul. a ul. Fialkové údolie.

**Výmera sektora:** 1,25 ha

**Charakteristika súčasného stavu:**

Územie zastavané RD-S, RD-S s integrovanou OV, vzhľadom na extrémne násypy, neúmerne nárast podlažnosti smerom do údolia

**Zásady návrhu:**

Nepovoľovať ďalšiu zástavbu ani nadstavbu. Nepriaznivý účinok neúmernej výšky zástavby do Kráľovského údolia korigovať výsadbou vzrastlej zelene v päte objektov - zaistiť legislatívne alebo iné riešenie. Územie z Radvanskej ul. nezastaviteľné z titulu potreby zachovania priehľadov na existujúcej vyhlídkovej trase. Na zachovanie typických siluetárno - panoramatických pohľadov je potrebné zdokumentovanie navrhovaných objektov vo vizualizácii resp. zákresom do fotografie

**Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:**

Sadové úpravy RD je potrebné riešiť formou vysokej zelene. Na východnom okraji sektora vybudovať spojovací chodník

Parcelácia : A, B, C

**Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:**

funkčné využitie	: bývanie/ občianska vybavenosť
stavebná činnosť	: U, R, P, N
typologický druh zástavby	: RD-S/OV54
maximálna podlažnosť	: 2 podzemné podlažia + 1 nadzemné podlažie
index zastavanej plochy	: 0,20/0,20
index prírodnej plochy	: 0,70/0,70
koefficient stavebného objemu RD	: K max. = 10,5 – 11,0

zadná stavebná čiara	: max. 25 m od komunikácie
prieťah	: vymedzenie nezastaviteľnej plochy z Radvanskej ul. v šírke parciel č. 1773/8, 1773/9 a nad parcelou 1831/1. Na parcele č. 1772/4 je možná výstavba garáže vo vzd. 6m od vozovky
komunikácie	: trasovanie pešieho chodníka z Radvanskej na Údolnú medzi parcelami 1727/4 a 1772/24 a peš. chodníka na východnom okraji medzi parcelami 1729 a 1728/5
minimálna veľkosť stavebného pozemku RD:	
novovytvorená parcela	: 1000 m <sup>2</sup>
pôvodná parcela	: 600 m <sup>2</sup> (parc.č. 1723/4)
osobitne posudzovaná parcela	: (parc. 1729)

#### **SEKTOR Č. 10/19-4**

##### **Vymedzenie sektora:**

Územie nad novonavrhovanou komunikáciou v predĺžení ul. Kráľovské údolie južnou hranicou sektoru 10/19-1 RD na Radvanskej ul.

**Výmera sektora:** 1,74 ha

##### **Charakteristika súčasného stavu:**

Záhrady, časť územia zdevastovaná náletovou zeleňou a stromami zo zvyškov záhrad v súčasnosti 1 neobývaný RD-S

##### **Zásady návrhu:**

Riešiť osadenie navrhovaných RD-S, obnoviť pešie prepojenie z Kráľovského údolia na Radvanskú.

##### **Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:**

Parcelácia : A, B, C

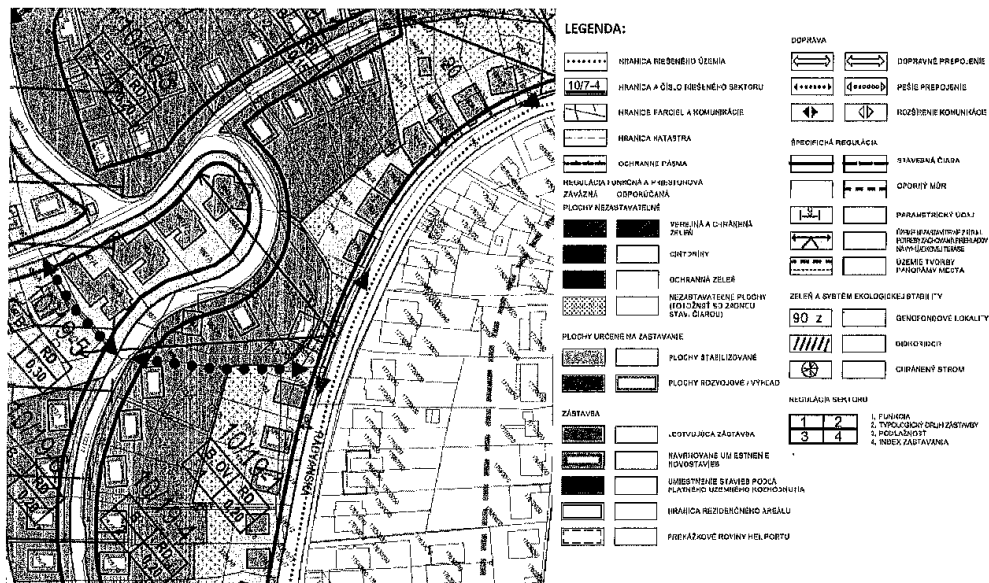
##### **Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:**

funkčné využitie	: bývanie
stavebná činnosť	: U, R, P, N
typologický druh zástavby	: RD-S
maximálna podlažnosť	: 2 nadzemné podlažia + 1 podkrovia
index zastavanej plochy	: 0,20
index prírodnej plochy	: 0,70
koefficient stavebného objemu RD	: K max. = 10,5 – 11,0
zadná stavebná čiara	: max. 25 m od komunikácie
komunikácie	: trasovanie pešieho chodníka z Radvanskej na Údolnú medzi parcelami 1727/4 a 1728/3 s napojením na trasu v sektore 10/19-1

minimálna veľkosť stavebného pozemku RD:

novovytvorená parcela	: 1000 m <sup>2</sup>
pôvodná parcela	: 600 m <sup>2</sup> (parc.č. 1723/3, 1724/2, 1724/3, 1726/4,6, 1727/3, 1727/4, 1728/3, 1863/2, 1864, 1863/2,5, 1865/8, 1728/3)
osobitne posudzovaná parcela	: (parc. 1726/18)





CO: TU: Referát územného plánu a rozvoja



Pešie prepojenie ulíc Radvanská a Kráľovské údolie  
Štúdia investičného zámeru

05.2020



#### Vytýčenie tvaru a rozmerov schodiska

Pred začiatkom stavieb je potrebné vytyčiť tvar schodiska, oporných múrov a vyznačenie jednotlivých výškových a pôdorysných rozmerov v teréne podľa deľníckej dokumentácie. Základom pre vybudovanie schodiska a s ním spojených terénnych úprav je stabilizácia a podchytyvanie svahu pomocou oporných múrov.

#### Oporné múry

Oporné múry z monolitického vodotesného železobetónu s požadovou kvalitou v nariadennej výšľahovej časti s pravidielnym rastom kotvených otvorov do terénu. Na zamontovanie bloku podoporného voľu oporné múry lokálne perforovať. Hlavný skos štápu v dĺžke na 20 mm. Systémovo uzavrieť diery kotvených otvorov do terénu.

Podľa posúdenia statikom, ako nutnej súčasti deľníckej dokumentácie, lokálne riešiť oporné múry v tvare L s uložením minimálne do nožnícovej hĺbky, v skutočnosti podľa statického výpočtu do štvorcového kĺba na zhutnený rašľový terén. Po vybudovaní oporných múrov je možné pristúpiť k realizácii schodov a spevnených plôch.

#### Schody

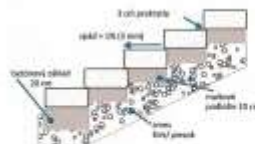
Schody z prefabrikovaných betónových blokov 350x150x(900,750 až 1000) mm s odolnosťou proti účinkom vody a chemických roztokov. Prefabrikovaná úprava so skosenou hranou stupňov.

Najnižší zákový stupeň schodiskového ramena ako aj najvyšší výstupný stupeň ramena je položený na 20 cm hĺbkou, masivizovanou vyhotovenou betónovou základou do štvorcového kĺba na zhutnený rašľový terén. Ostatné schody sú umiestnené jednotlivé na 10 cm hrubou základu z rašľu a sú vyrovnané.

Nábehová hrana každého schodu prekrýva predchádzajúci schod o 3 cm. Aby dažďová voda mohla odtekať rýchlejšie, musí byť každý schod umiestnený so sklonom 3 mm smerom von. Každý schod vyplní pozostávajúci z rašľu a zhutnený.

#### Spevnené plochy medziopodst.

Schody z prefabrikovaných betónových blokov s odolnosťou proti účinkom vody a chemických roztokov. Prefabrikovaná úprava položená do rašľového kĺba na 20 cm na zhutnený rašľový terén.



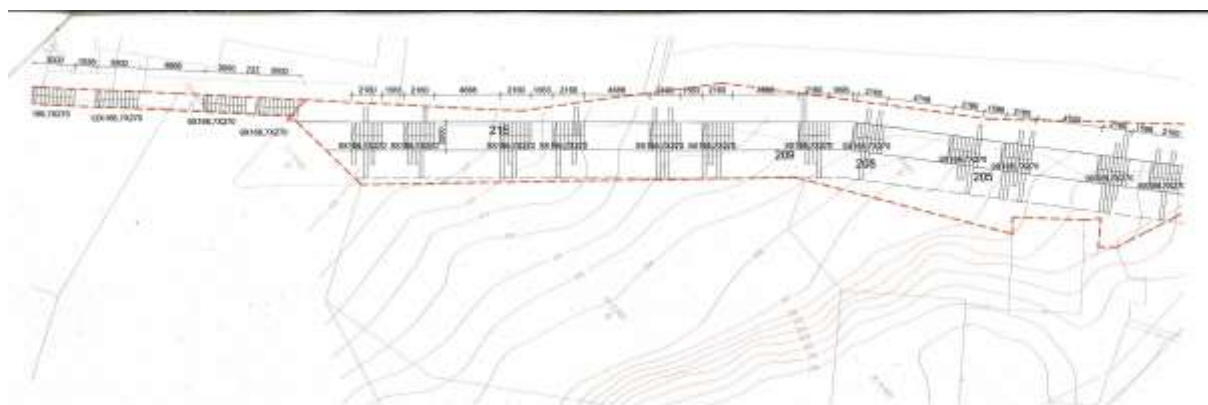


Pešie prepojenie ulíc Radvanská a Kráľovské údolie  
Štúdia investičného zámeru

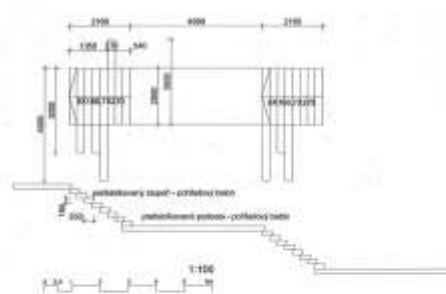
Širšie vzťahy  
05.2020







parcely riešeného územia  
 katastrálne územie Bratislava Staré mesto  
 parcela č. 1886/10 - výmera 427m<sup>2</sup>  
 parcela č. 21505/22 - výmera 11m<sup>2</sup>  
 parcela č. 1772/26 - výmera 14m<sup>2</sup>



Pešie prepojenie ulíc Radvanská a Kráľovské údolie  
 Štúdia investičného zámery

Podorys/ Detail  
 05.2020





Pešie prepojenie ulíc Radvanská a Kráľovské údolie  
Štúdia investičného zámeru

Vizualizácie  
05.2020







Pešie prepojenie ulíc Radvanská a Kráľovské údolie  
Štúdia investičného zámeru

Vizualizácie  
05.2020



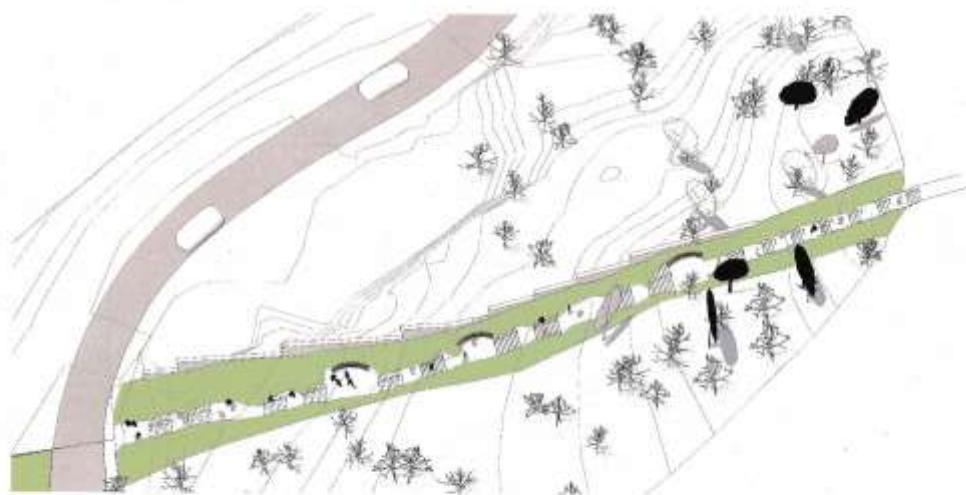




Pešie prepojenie ulíc Radvanská a Kráľovské údolie  
Štúdia investičného zámeru

Vizualizácie  
05.2020

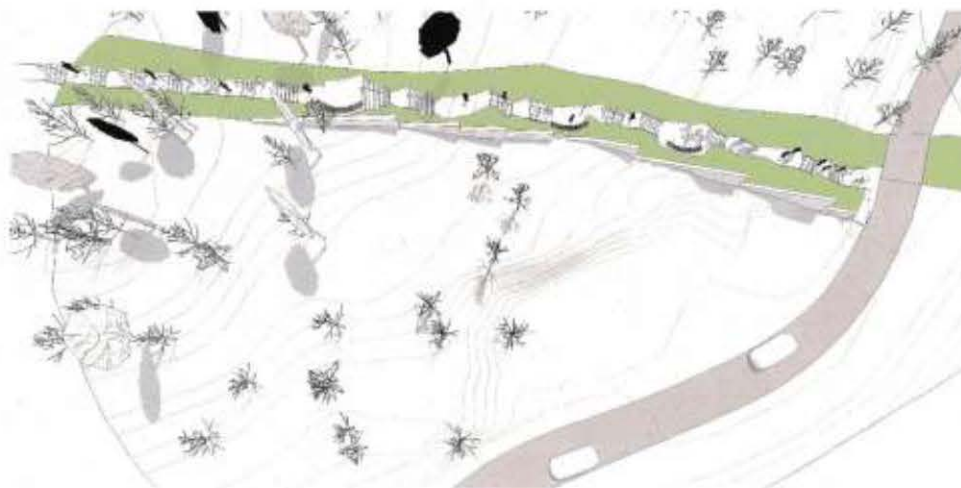




Pešie prepojenie ulíc Radvanská a Kráľovské údolie  
Štúdia investičného zámeru

Vizualizácie  
05.2020





Pešie prepojenie ulíc Radvanská a Kráľovské údolie  
Štúdia investičného zámeru

Vizualizácie  
05.2020

