

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Dátum: 23.6.2026

Registrátorne číslo konania: 19875/1726/2026/STAR/SLAD

Návrh na schválenie zmluvy o investičnej činnosti podľa § 26 ods. (4) Zákona č.377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave – projektu rodinný dom Vlašská

Predkladateľ:

Mgr. Matúš Čupka
Starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Návrh zmluvy o investičnej činnosti s prílohami
4. Prílohy
 1. Žiadosť o uzatvorenie dohody o investičnej činnosti
 2. Doplnenie žiadosti
 3. Stanoviská komisií
 4. Uznesenie MR z Per rollam

Zodpovedný:

Mgr. David Filip Slahučka
Poverený vedením kancelárie
starostu

Spracovateľ:

Mgr. David Filip Slahučka
Poverený vedením kancelárie
starostu

Jún 2026

N Á V R H U Z N E S E N I A

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

a) s c h v a ľ u j e

zmluvu o investičnej činnosti podľa § 26 ods. (4) Zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave vo vzťahu k projektu rodinný dom Vlašská, ktorý je odlišný od podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava,

b) ž i a d a

starostu mestskej časti o predkladanie informatívneho materiálu na rokovanie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto raz ročne o vývoji počtu žiadostí o schválenie odchýlok od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie v zmysle § 26 ods. (4) Zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave týkajúcich sa jednoduchých stavieb, doručených MČ Bratislava-Nové Mesto za obdobie kalendárneho roku, ktorý predchádza roku predloženia tohto materiálu.

- bez pripomienok

- s pripomienkami

D Ô V O D O V Á S P R Á V A

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto predkladá na schválenie návrh Zmluvy o investičnej činnosti uzatváranej podľa § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov medzi mestskou časťou a investormi Ing. arch. Miroslavom Hrušovským a Ing. arch. Lindou Hrušovskou.

Predmetom zmluvy je umožnenie odchýlky od záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy pre investičný zámer „Rodinný dom Vlašská“ v lokalite Vinohrady, funkčná plocha B 102 – bývanie v rodinných domoch. Navrhovaná odchýlka spočíva vo zvýšení indexu zastavaných plôch (IZP) z 0,25 na 0,30, t. j. o 20 %, pri súčasnom znížení indexu hrubých podlažných plôch (IPP) z 0,40 na 0,35, t. j. o 12,5 %.

Navrhované riešenie nemení funkčné využitie územia ani charakter okolitej zástavby. Naopak, dochádza k zníženiu celkového objemu stavby a intenzity využitia územia oproti maximálne prípustným hodnotám podľa platného územného plánu. Zámer rešpektuje mierku okolitej rodinnej zástavby, zachováva koeficient zelene a z urbanistického hľadiska predstavuje primeranejšie riešenie s nižším priestorovým a objemovým pôsobením stavby.

Verejný záujem je odôvodnený najmä:

- znížením hrubej podlažnej plochy stavby,
- zachovaním charakteru územia rodinných domov,
- znížením zaťaženia územia,
- podporou ekologického a udržateľného riešenia stavby,
- zvýšením kvality obytného prostredia a verejného priestoru.

Súčasťou zmluvy je aj záväzok investora poskytnúť mestskej časti nefinančné plnenie vo forme konzultačných služieb strategického poradenstva v oblasti urbanizmu a architektúry v rozsahu najviac 50 hodín. Takto koncipovaná dohoda zodpovedá účelu § 26 ods. 4 zákona o hlavnom meste, ktorým je umožniť v osobitných prípadoch individuálne posúdenú a kontrolovanú odchýlku od regulatívov záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, avšak len v medziach, ktoré zákon považuje za prípustné. V predmetnom prípade navrhovaná odchýlka nemení funkčné využitie územia, neprekračuje zákonný limit 20 % pri regulatíve vonkajších rozmerov a z hľadiska urbanistického riešenia nepredstavuje neprimeraný zásah do okolitého prostredia.

Návrh zmluvy bol pripravený v súlade s platnou legislatívou, bol zverejnený a prerokovaný v zmysle zákona o hlavnom meste. Z právneho stanoviska Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zároveň vyplýva, že § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. nemožno vykladať reštriktívne tak, že by sa vzťahoval výlučne na právnické osoby alebo fyzické osoby – podnikateľov. Toto ustanovenie je viazané na existenciu investičnej činnosti v meste alebo mestskej časti, nie na právnu formu žiadateľa, a preto jeho použitie nie je samo osebe vylúčené ani pri fyzických osobách – nepodnikateľoch a pri výstavbe rodinného domu ako jednoduchej stavby. Súčasne však nejde o nárokový mechanizmus; každá dohoda musí obstať v individuálnom materiálnom posúdení z hľadiska súladu s funkčným využitím územia, dodržania zákonného limitu odchýlky, urbanistickej primeranosti, ochrany verejného záujmu, rovnosti zaobchádzania a splnenia zákonom predpísaného procesného postupu. Uzatvorenie zmluvy preto podlieha schváleniu miestnym zastupiteľstvom.

Zmluva o investičnej činnosti

*vo vzťahu k projektu rodinný dom Vlašská, ktorý je odlišný od podmienok
záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava*

medzi

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

a

Ing. arch. Miroslav Hrušovský a Ing. arch. Linda Hrušovská

Táto ZMLUVA O INVESTIČNEJ ČINNOSTI (ďalej len „**Zmluva**“) je uzatvorená medzi:

(1) Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Sídlo: Junácka 1, SK 832 91 Bratislava
IČO: 00 603 3147
DIČ: 2020887385
IČ DPH: SK2020887385
Konajúci: Mgr. Matúš Čupka, starosta

(ďalej len „**Mestská časť**“)

(2) Ing. arch. Miroslav Hrušovský a Ing. arch. Linda Hrušovská

Trvalo bytom:
Dátum nar.:

(ďalej len „**Investor**“)

(Mestská časť a Investor ďalej spoločne aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivو aj ako „**Zmluvná strana**“)

Vzhľadom na to, že:

- (A)** Dňa 15.06.2024 nadobudla účinnosť novela zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave (ďalej len „**Zákon o hlavnom meste**“) a zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorou bol zavedený inštitút dohody o investičnej činnosti v súvislosti so schválením odchýlky od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „**Mesto**“). V zmysle § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste je možné, aby Mesto a Mestská časť v súvislosti s investičnou činnosťou uzatvorili dohodu, na základe ktorej sa za zákonom stanovených podmienok umožní vykonanie výstavby s odchýlkami od niektorých priestorových regulatívov územného plánu, pokiaľ nedôjde k zmene funkčného využitia územia.
- (B)** Investor žiadosťou zo dňa 5.2.2026 v znení doplnku zo dňa 29.3.2026 písomne zažiadala Mestskú časť o uzatvorenie dohody o odchýlke od záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v zmysle ust. § 22 odsek 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ako aj v zmysle Metodického usmernenia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 4/2024 zo dňa 8.7.2024 vo veci postupu hlavného mesta Bratislava a mesta Košice ako orgánov územného plánovania, pri vydávaní záväzného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.
- (C)** Na základe vyššie uvedeného sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy, ako aj na protiplnení za jej uzatvorenie.
- (D)** Verejný záujem na umožnení Odchýlky je daný okrem možnosti Mestskej časti mať prospech z Nefinančného plnenia Investora aj tým, že pri zachovaní funkčného využitia územia v dotknutom území realizovaním Projektu dôjde k zníženiu hrubej podlažnej plochy o 30 m² oproti pôvodnej možnej a tým dôjde k (i) zlepšeniu mierky zástavby v území, (ii) zníženiu zaťaženia územia, (iii) uplatneniu ekologického a udržateľného prístupu k riešeniu stavby a (iv) zvýšeniu priestorovej kvality verejného priestoru a obytného prostredia v dotknutej lokalite.
- (E)** Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva v žiadnom prípade negarantuje Investorovi realizáciu jeho Projektu. Touto Zmluvou sa iba vytvára zmluvný právny rámec pre ďalší postup Investora a Mestskej časti pri vydaní Záväzného stanoviska

podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (vrátane príslušných vykonávacích predpisov a metodických usmernení) a s takýmto postupom všetky Zmluvné strany dobrovoľne súhlasia.

- (F) Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy ako aj celková spolupráca medzi Mestskou časťou a Investorm je výsledkom uplatňovania transparentných a nediskriminačných pravidiel v zmysle Zákona o hlavnom meste.
- (G) Zmluvné strany rozumejú, že účelom uzatvorenia tejto Zmluvy je v zmysle Zákona o hlavnom meste možnosť vydania Záväzného stanoviska pre Projekt, a to aj bez ďalšej potreby prijatia Zmien a doplnkov Územného plánu Mesta (t. j. aj napriek tomu, že Projekt sa odchyľuje od aktuálnych podmienok záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava). Investor si je vedomý toho, že na vydanie Záväzného stanoviska nemá právny nárok.

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Definície a výklad pojmov

- 1.1 Ak táto Zmluva neustanovuje inak alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné, slová a výrazy napísané s veľkým začiatočným písmenom majú v tejto Zmluve nasledujúci význam:

„**Dôverná informácia**“ znamenajú všetky informácie a skutočnosti, ktoré získali Zmluvné strany alebo o ktorých sa dozvedeli akýmkoľvek spôsobom pri uzavretí alebo plnení tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, a ktoré majú charakter obchodného tajomstva podľa Obchodného zákonníka.

„**Nefinančné plnenie**“ znamená konzultačné služby strategického poradenstva v oblasti urbanizmu a architektúry.

„**Obchodný zákonník**“ znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

„**Odchýlka**“ znamená odchýlku od záväznej časti územného plánu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava vymedzenú v článku 4 tejto Zmluvy a Prílohe č. 2 Zmluvy.

„**Projekt**“ je projekt Investora – investičný zámer výstavby rodinného domu Vinohrady, Bratislava, vymedzený v Prílohe č. 1 (*Popis a parametre Projektu*).

„**Pozemky**“ znamená nasledovné pozemky určené pre realizáciu Projektu: parc. registra „C“ č. 4460/8 o výmere 334 m², druh pozemku: záhrada a parc. registra „C“ č. 4469/17 o výmere 301 m², druh pozemku: záhrada, obe v k.ú. Vinohrady, obec: Bratislava – Nové Mesto, okres: Bratislava III, obe zapísané na liste vlastníctva č. 6675 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pričom pod definíciu Pozemkov spadajú aj akékoľvek budúce zmeny týchto pozemkov (okrem iného, týkajúceho sa ich rozdelenia alebo scelenia).

- 1.2 Pri výklade Zmluvy, pokiaľ nie je uvedené v Zmluve inak, alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné:

- (a) pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak,
- (b) odkazy na článok, odsek alebo prílohu sa budú vykladať ako odkazy na článok, odsek alebo prílohu Zmluvy,
- (c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,
- (d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného

ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy.

2. Vyhlásenia Mestskej časti

- 2.1 Mestská časť týmto vyhlasuje, že vo vzťahu k Projektu bude postupovať v súlade s touto Zmluvou.
- 2.2 V prípade rozporu s Metodickým usmernením Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 4/2024 zo dňa 8.7.2024 má prednosť táto Zmluva.
- 2.3 Mestská časť vyhlasuje, že je oprávnená uzatvoriť túto Zmluvu a že pred jej uzatvorením postupovala v súlade s ust. § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste.
- 2.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že pred podpisom tejto Zmluvy zabezpečili udelenie predchádzajúceho súhlasu primátora Mesta k uzatvoreniu tejto Zmluvy v zmysle ust. § 26 ods. 4 písm. c) Zákona o hlavnom meste, pričom takýto súhlas tvorí Prílohu č. 3 (Predchádzajúci súhlas primátora Mesta) tejto Zmluvy. Mestská časť vyhlasuje, že pred podpisom tejto Zmluvy udelila svoj predchádzajúci súhlas k uzatvoreniu tejto Zmluvy v zmysle ust. § 26 ods. 4 písm. c) Zákona o hlavnom meste, pričom takýto súhlas tvorí prílohu č. 4 (Predchádzajúci súhlas starostu Mestskej časti) tejto Zmluvy.
- 2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky práva a povinnosti súvisiace s Nefinančným plnením podľa článku 3 tejto Zmluvy bude voči Investorovi vykonávať Mestská časť podľa článku 3 tejto Zmluvy.

3. Nefinančné plnenie

- 3.1 Investor sa touto Zmluvou na požiadavku Mestskej časti zaväzuje poskytnúť pre Mestskú časť Nefinančné plnenie v rozsahu najviac 50 hodín.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Mestská časť môže o Nefinančné plnenie Investora požiadať najneskôr do 31.12.2027 a to akoukoľvek formou (postačí prostredníctvom elektronickej pošty).

4. Odchýlka

- 4.1 Vzhľadom na záväzok Investora v článku 3 tejto Zmluvy, Mestská časť v súlade s § 26 ods. 4 Zákona o hlavnom meste uzatvára túto dohodu smerujúcu k umožneniu Odchýlky pre Investora za predpokladu, že ňou nedôjde k zmene funkčného využitia dotknutého územia.
- 4.2 Zmluvné strany zhodne potvrdzujú a berú na vedomie, že Odchýlka
 - (a) zníži index hrubých podlažných plôch (IPP) o 12,5%, a
 - (b) zvýši index zastavaných plôch (IZP) o 20%.

5. Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu

- 5.1 Investor vyhlasuje, že je vlastníkom Pozemkov. Investor sa zaväzuje informovať Mestskú časť o každej zmene vlastníctva Pozemkov, a to najneskôr do 30 dní od takejto zmeny.
- 5.2 Ak Investor prevedie Projekt alebo jeho časť na tretiu osobu (nadobúdateľa), Investor zostáva aj naďalej viazaný povinnosťami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy; v takom prípade sa jednotlivé povinnosti Investora podľa tejto Zmluvy týkajúce sa Projektu vykladajú ako povinnosť „zabezpečiť splnenie“ takejto povinnosti nadobúdateľom alebo inou osobou realizujúcou Projekt.

6. Vyhlásenia a ubezpečenia Investora

6.1 Investor vyhlasuje a ubezpečuje Mestskú časť, že túto Zmluvu uzatvára ako fyzická osoba - nepodnikateľ riešiaci svoju životnú situáciu a potreby bývania vlastnej rodiny a ku dňu podpisu tejto Zmluvy:

- (a) nie je voči Mestu a/alebo Mestskej časti dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
- (b) pred realizáciou jednotlivých plnení podľa tejto Zmluvy bude disponovať (sám alebo prostredníctvom tretích osôb) príslušnými oprávneniami ako aj dostatočnými ľudskými a finančnými zdrojmi na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy;
- (c) má plnú právomoc a oprávnenie uzatvoriť túto Zmluvu a akýkoľvek iný dokument s ňou súvisiaci a uskutočniť transakcie zamýšľané touto Zmluvou, pričom táto Zmluva a akékoľvek dokumenty, ktoré uzatvoril a podpísal Investor v súvislosti s touto Zmluvou zakladajú platné záväzky, ktoré sú vymáhateľné voči Investorovi;
- (d) nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti, ktoré by mohli zásadne ovplyvniť plnenie jeho povinností z tejto Zmluvy, nezrušil ani nepozastavil žiadne platby svojich dlhov a neexistujú žiadne okolnosti, ktoré by si vyžadovali alebo umožňovali začatie konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na majetok Investora, ani neprijal žiadne rozhodnutie smerujúce k zrušeniu Investora s likvidáciou;
- (e) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou; a
- (f) uzatvorenie tejto Zmluvy je v súlade s právnymi predpismi, ktorými je viazaný ako aj so všetkými zmluvami, platnými súdnymi, rozhodcovskými (arbitrážnymi) alebo správnymi rozhodnutiami, ktorými je viazaný;

(ďalej len „**Vyhlásenia a ubezpečenia**“).

6.2 Investor je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Mestskej časti, že (i) akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení prestalo byť úplné, pravdivé a/alebo presné, a/alebo (ii) že existujú také skutočnosti, na základe ktorých možno odôvodnene predpokladať, že akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení by sa mohlo stať neúplné, nepravdivé a/alebo nepresné.

6.3 Pre vylúčenie pochybností platí, že za porušenie tejto Zmluvy sa považuje aj prípad, ak sa akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení ukáže ako nepravdivé alebo sa stane nepravdivým počas trvania tejto Zmluvy.

7. Odškodnenie a sankcie

7.1 Investor ubezpečuje Mestskú časť, že pri plnení tejto Zmluvy si bude plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a v prípade, ak Investor poruší akúkoľvek svoju povinnosť, zaväzuje sa Mestskej časti nahradiť všetky odôvodnené straty (vrátane skutočnej škody, ušlého zisku, nákladov (vrátane primeraných a dôvodne vynaložených nákladov na právne zastúpenie) ako aj akýchkoľvek ďalších strát), ktoré Mestskej časti v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinností Investora vzniknú.

7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mestskej časti za porušenie povinností Mestskej časti ustanovených v tejto Zmluve alebo z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných touto Zmluvou. Investor zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Investora na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mestskej časti. Uvedená osobitná úprava v tomto odseku Zmluvy vyplýva z nasledovných skutočností:

- (a) špecifický charakter predmetu tejto Zmluvy;
- (b) špecifický charakter plnení a povinností zo strany Mestskej časti;

Zmluvné strany vyhlasujú, že bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy (s výnimkou odseku 7.3 Zmluvy, ktorý tým nie je dotknutý) platí, že akékoľvek ustanovenie vyjadrujúce alebo naznačujúce povinnosť Mestskej časti niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mestskej časti niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Tým nie je dotknutý odsek 7.3 Zmluvy.

- (c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve nedokáže Mestská časť ovplyvniť;
- (d) Investor vyhlasuje, že vynakladá náklady na realizáciu Projektu, vrátane nákladov predpokladaných touto Zmluvou, v rámci vlastnej snahy o dosiahnutie vydania Záväzného stanoviska a preto akýkoľvek úkon Mestskej časti, ktorý by mohol byť vnímaný ako porušenie tejto Zmluvy, nebude mať za následok vznik škody na strane Investora.

Investor nie je oprávnený v žiadnom prípade nárokovat' si voči Mestskej časti akékoľvek škody alebo náhrady vzniknutých nákladov. V prípade, ak by aj napriek tomu Investorovi vznikol akýkoľvek nárok voči Mestskej časti, Investor sa neodvolateľne zaväzuje, že sa takéhoto nároku v plnom rozsahu vzdá. Investor berie na vedomie, že jediným jeho nárokom z prípadného porušenia povinnosti Mestskej časti je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy. V prípade, ak by sa vyhlásenia Investora o vzdaní sa nároku na škodu podľa predchádzajúcich viet stali z akýchkoľvek dôvodov neplatnými, Zmluvné strany sa dohodli, že Mestská časť nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu porušením všeobecne záväzných platných a účinných právnych predpisov Slovenskej republiky a tejto Zmluvy, pričom v prípade porušenia povinnosti je Mestská časť (ako porušujúca strana) povinná nahradiť Investorovi výlučne spôsobenú skutočnú škodu, pričom jej výška môže byť maximálne v rozsahu 1 % z hodnoty poskytnutého Nefinančného plnenia.

- 7.3 Ustanovením odseku 7.2 Zmluvy nie je dotknutý nárok Investora na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 8 (Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy) a (ii) vylúčenie zodpovednosti Investora za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnosťných povinností Mestskej časti v zmysle tejto Zmluvy.

8. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

- 8.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, pokiaľ nedôjde k jej predčasnému ukončeniu podľa tohto článku tejto Zmluvy.
- 8.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť iba:
- (a) dohodou Zmluvných strán; alebo
 - (b) odstúpením Investora podľa odseku 8.3 tejto Zmluvy; alebo
 - (c) odstúpením Mestskej časti podľa odseku 8.5 tejto Zmluvy.
- 8.3 Investor je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Investora Mestskej časti, ak:
- (a) nedôjde k vydaniu Záväzného stanoviska ani do 75 dní odo dňa podania Žiadosti o Záväzné stanovisko v zmysle platných právnych predpisov;

- (b) dôjde k zrušeniu Záväzného stanoviska z akéhokoľvek dôvodu (napr. z dôvodu nezákonného postupu pri jeho vydaní, resp. z dôvodu nesprávnosti atď.), resp. Záväzné stanovisko bude nevykonateľné pre dohodnutý účel a rozsah Projektu, alebo
 - (c) vyhlásenia Mestskej časti podľa článku 2 tejto Zmluvy sa ukážu ako nepravdivé alebo sa stanú nepravdivými počas trvania tejto Zmluvy.
- 8.4 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.
- 8.5 Mestská časť je oprávnená od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mestskej časti Investorovi, ak:
- (a) Investor neposkytne ktorúkoľvek časť Nefinančného plnenia a neposkytne ju ani v dodatočnej lehote 15 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Mestskej časti;
 - (b) vyjde najavo a bude preukázateľné, že niektoré z Vyhlásení Investora podľa článku 6 (*Vyhlásenia a ubezpečenia Investora*) bolo v podstatnej časti nepravdivé;
 - (c) Investor podstatne poruší inú podstatnú povinnosť podľa tejto Zmluvy a neodstráni toto porušenie ani v primeranej dodatočnej lehote uvedenej v písomnej výzve Mestskej časti (najmenej 15 kalendárnych dní).

9. Ochrana informácií

- 9.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, používať Dôverné informácie výlučne na účely plnenia Zmluvy, neposkytnúť a nesprístupniť Dôverné informácie tretím osobám a prijať všetky potrebné opatrenia na ochranu a zabezpečenie Dôverných informácií pred ich zverejnením alebo poskytnutím tretej osobe. Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií v prípade, ak:
- (a) ide o zverejnenie samotného textu Zmluvy alebo iných informácií, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií a ktoré Mestská časť zverejňuje z dôvodu transparentnosti;
 - (b) to bude potrebné pre plnenie jej povinností podľa tejto Zmluvy,
 - (c) na to bude povinná podľa právneho predpisu alebo podľa vykonateľného rozhodnutia, opatrenia alebo výzvy príslušného orgánu verejnej moci,
 - (d) to bude potrebné v súdnych, rozhodcovských, správnych a iných obdobných konaniach,
 - (e) treťou osobou bude právny alebo daňový poradca, audítor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť zachovávať mlčanlivosť,
 - (f) treťou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.
- 9.2 Zmluvné strany sa dohodli, že obsah Zmluvy, vrátane obsahu všetkých jej príloh, je verejný a nevzťahujú sa naň ustanovenia o ochrane informácií, ako to ustanovuje odsek 9.1.

10. Komunikácia a oprávnené osoby

10.1 Zmluvné strany určujú, na účely vzájomnej komunikácie pre účely plnenia Zmluvy, nasledovné kontaktné osoby:

(a) Investor:

Vo veciach technických: Ing. arch. Miroslav Hrušovský

Email:

Telefón:

Vo veciach zmluvných: Ing. arch. Miroslav Hrušovský

Email:

Telefón:

(b) Mestská časť:

Vo veciach technických: Mgr. David Filip Slahučka

Email: david.slahucka@banm.sk

Telefón: 02/49 253 300

Vo veciach zmluvných: Mgr. Marián Kolek

Email: marian.kolek@banm.sk

Telefón: 02/49 253 133

10.2 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, a budú sa doručovať jedným alebo viacerými z nasledujúcich spôsobov, pričom sa budú považovať za riadne doručené, ak:

(a) budú doručované osobne, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia;

(b) budú zasielané elektronickou poštou (e-mailom), v momente, kedy systém elektronickej pošty odosielateľa alebo príjemcu pošle na e-mailovú adresu odosielateľa potvrdenie o doručení elektronickej pošty do systému elektronickej pošty príjemcu, pričom v prípade, ak takéto potvrdenie bude doručené na adresu odosielateľa mimo pracovný deň alebo v pracovný deň po bežnom pracovnom čase, za čas doručenia sa bude považovať najbližší nasledujúci pracovný deň;

(c) budú doručované kuriérskou službou, štvrtý pracovný deň po dátume odovzdania kuriérskej služby na prepravu, alebo v prípade skoršieho doručenia, k dátumu doručenia príjemcovi na základe potvrdenia odosielateľovi kuriérskou službou; alebo

(d) budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý pracovný deň po tom, čo pošta vráti komunikáciu odosielaajúcej strane ako nedoručenú.

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 a/alebo uvedené v odseku 10.1 (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

11. Záverečné ustanovenia

11.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia 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.

- 11.2 Zmluvné podmienky uvedené v tejto Zmluve, vrátane jej príloh, predstavujú úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami a nahrádzajú všetky predchádzajúce dohody a dohovory, či už ústne alebo písomné, medzi Zmluvnými stranami súvisiace s predmetom tejto Zmluvy.
- 11.3 Zmluvné strany si budú pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy navzájom poskytovať objektívne nevyhnutnú súčinnosť v rozsahu rozumných požiadaviek druhej Zmluvnej strany a za predpokladu súladu s príslušnými právnymi predpismi. Zmluvné strany sa budú zároveň navzájom včas informovať o všetkých okolnostiach významných pre plnenie ich záväzkov podľa tejto Zmluvy (a to najmä v prípade, ak hrozí porušenie tejto Zmluvy zo strany dotknutej Zmluvnej strany).
- 11.4 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Tým nie je dotknutý článok 5 (*Obmedzenia pri prevode Pozemkov alebo Projektu*).
- 11.5 Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje oprávnenie podľa tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva z tejto Zmluvy.
- 11.6 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.
- 11.7 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany.
- 11.8 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.
- 11.9 Zmluvné strany pre prípad sporu majúci pôvod v tejto Zmluve určujú právomoc a príslušnosť súdov Slovenskej republiky pre právoplatné rozhodnutie predmetného sporu, pričom pre rozhodnutie sa použijú hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy platné v Slovenskej republike.
- 11.10 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:
- | | |
|--------------|---|
| Príloha č. 1 | Popis a parametre Projektu |
| Príloha č. 2 | Vymedzenie Odchýlky |
| Príloha č. 3 | Predchádzajúci súhlas primátora Mesta |
| Príloha č. 4 | Predchádzajúci súhlas starostu Mestskej časti |
- 11.11 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej zneniu porozumeli, že znenie Zmluvy je určité a zrozumiteľné, že obsah Zmluvy je v súlade s ich skutočnou a slobodnou vôľou a na dôkaz vyššie uvedeného Zmluvné strany túto Zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa [●]

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Mgr. Matúš Čupka
starosta

V Bratislave dňa [●]

V Bratislave dňa [●]

Ing. arch. Miroslav Hrušovský

Ing. arch. Linda Hrušovská

NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA

Situácia širších vzťahov

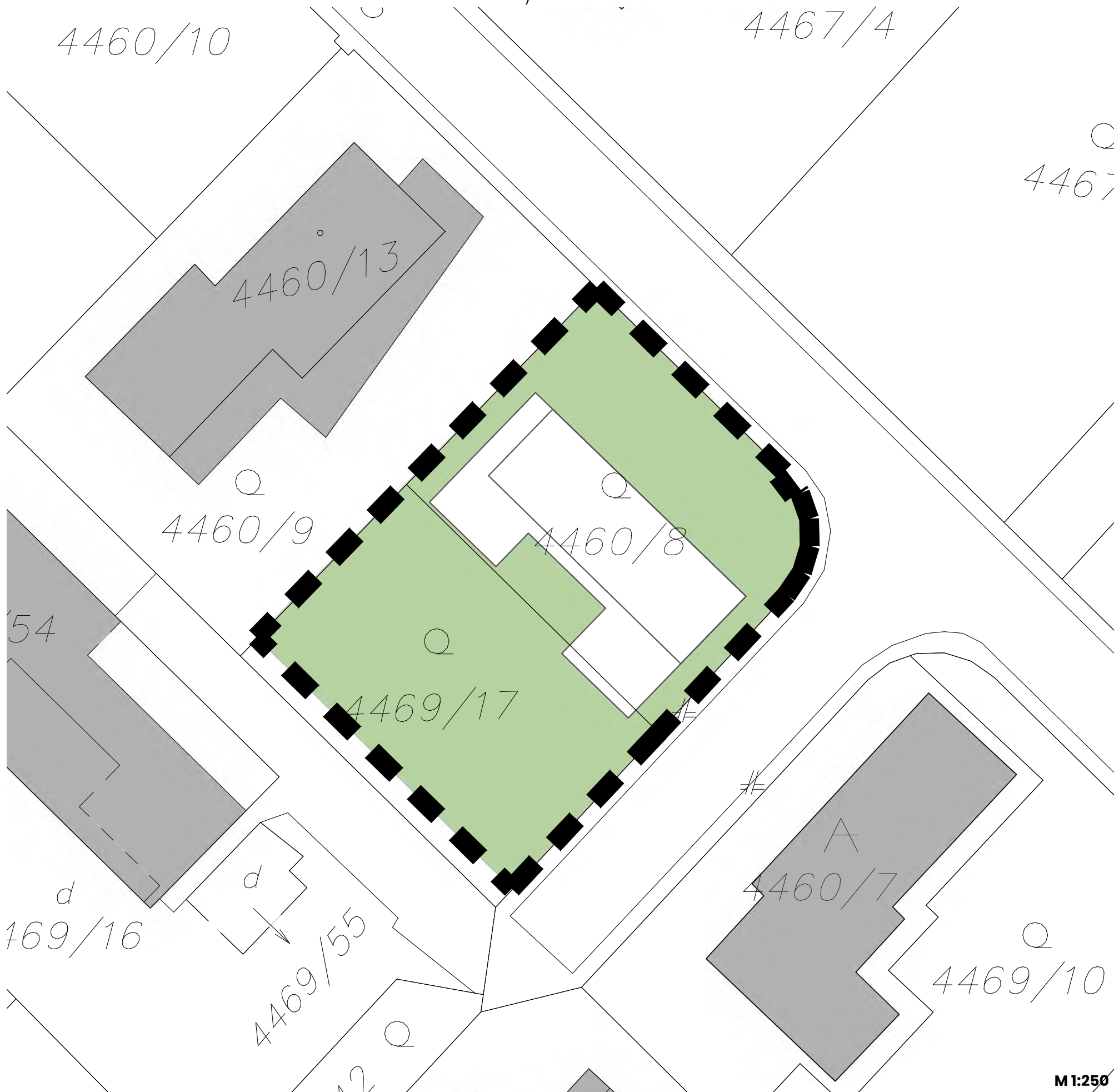


LEGENDA

- KÓPIA KATASTRALNEJ MAPY S VYZNACENÍM OKOLITÝCH OBJEKTOV
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY V ZMYSLE ÚPN BA
- OKOLITÉ OBJEKTY
- PLOCHY ZELENE

NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA

Situácia riešeného územia – urbanistický návrh



LEGENDA

-  KÓPIA KATASTRALNEJ MAPY S VYZNACENÍM
OKOLITÝCH OBJEKTOV
 HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
 NAVRHOVANÉ OBJEKTY V ZMYSLE ÚPN BA
 OKOLITÉ OBJEKTY
 PLOCHY ZELENÉ

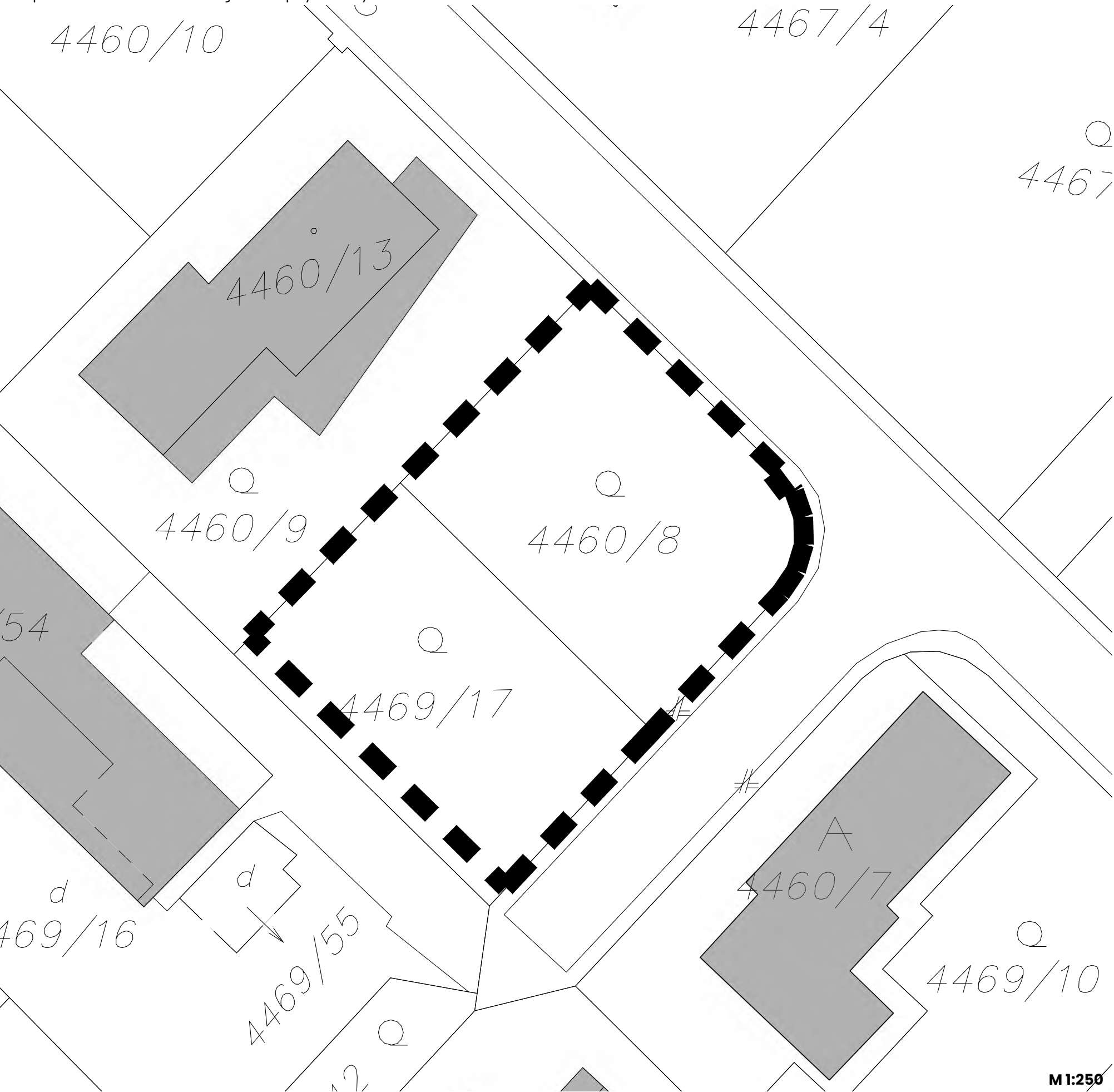
M 1:250

**Projekt k žiadosti o odchýlku od záväznej časti ÚPD, ÚPN BA,
v Rozvojovom území kód v B 102 – bez potvrdeného investičného zámeru**
04/2026

PANTOGRAPH
Rodinný dom Vlačská

NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA

Kópia katastrálnej mapy s vyznačením riešeného územia

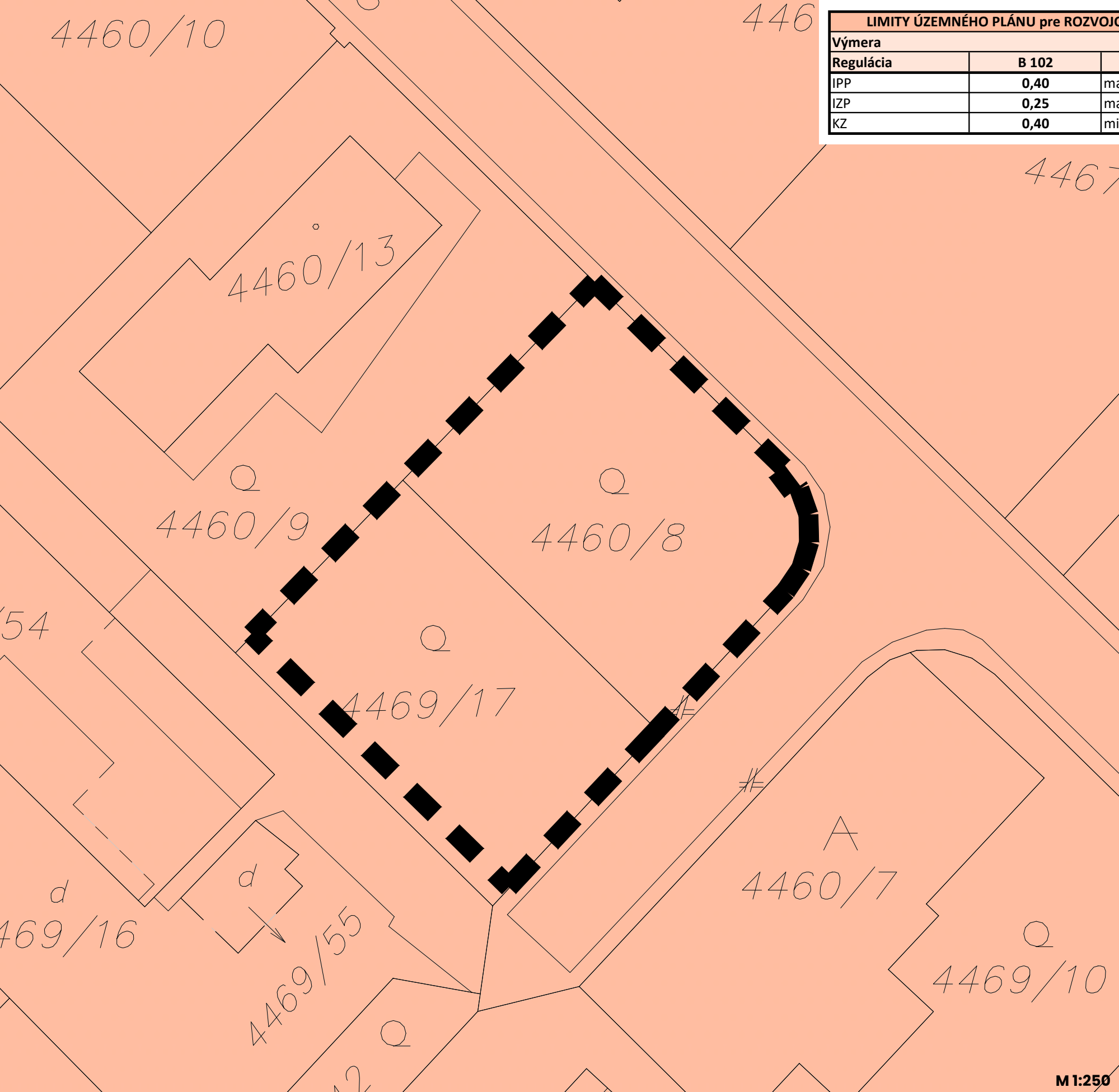


LEGENDA

----- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA

Kópia platného ÚPN BA s vyznačením riešeného územia



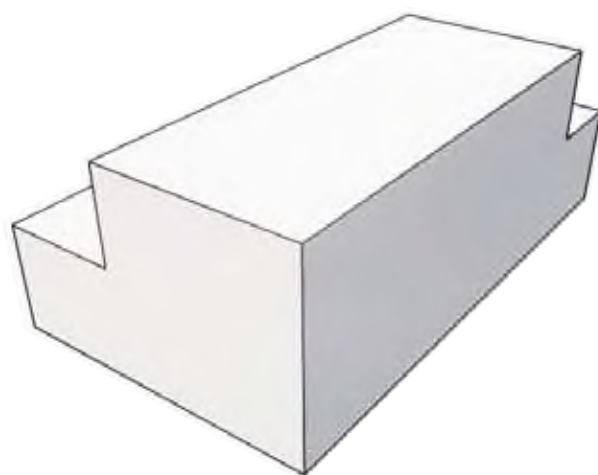
LIMITY ÚZEMNÉHO PLÁNU pre ROZVOJOVÉ ÚZEMIE KÓD B102			Návrh v súlade s ÚPN		
Výmera		599,99 m ²			
Regulácia	B 102	Regulácia			
IPP	0,40	max. HPP	IPP	239,99 m ²	0,40
IZP	0,25	max. ZP	IZP	149,99 m ²	0,25
KZ	0,40	min. Zelen	KZ	239,99 m ²	0,40

LEGENDA

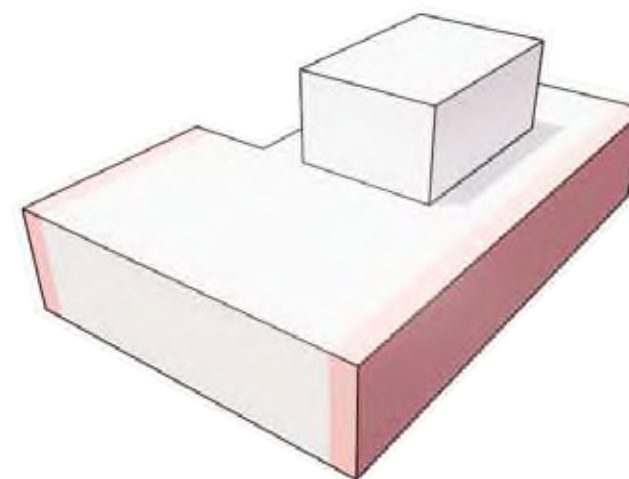
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- REGULAČNÝ BLOK - ROZVOJOVÉ ÚZEMIE - KÓD B 102
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY V ZMYSLE ÚPN BA

NÁVRH ODCHÝLKY OD ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD, ÚPN BA, V ROZVOJOVOM ÚZEMÍ

Koncept navýšenia – schéma



NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA, V ROZVOJOVOM ÚZEMÍ



NÁVRH ODCHÝLKY OD ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD, ÚPN BA, V
ROZVOJOVOM ÚZEMÍ – BEZ POTVRDENÉHO INVESTIČNÉHO ZÁMERU
ZNÍŽENÍM PODLAŽNOSTI, A ZVÝŠENÍM IZP O 20%

NÁVRH ODCHÝLKY OD ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD, ÚPN BA, V ROZVOJOVOM ÚZEMÍ

Situácia širších vzťahov

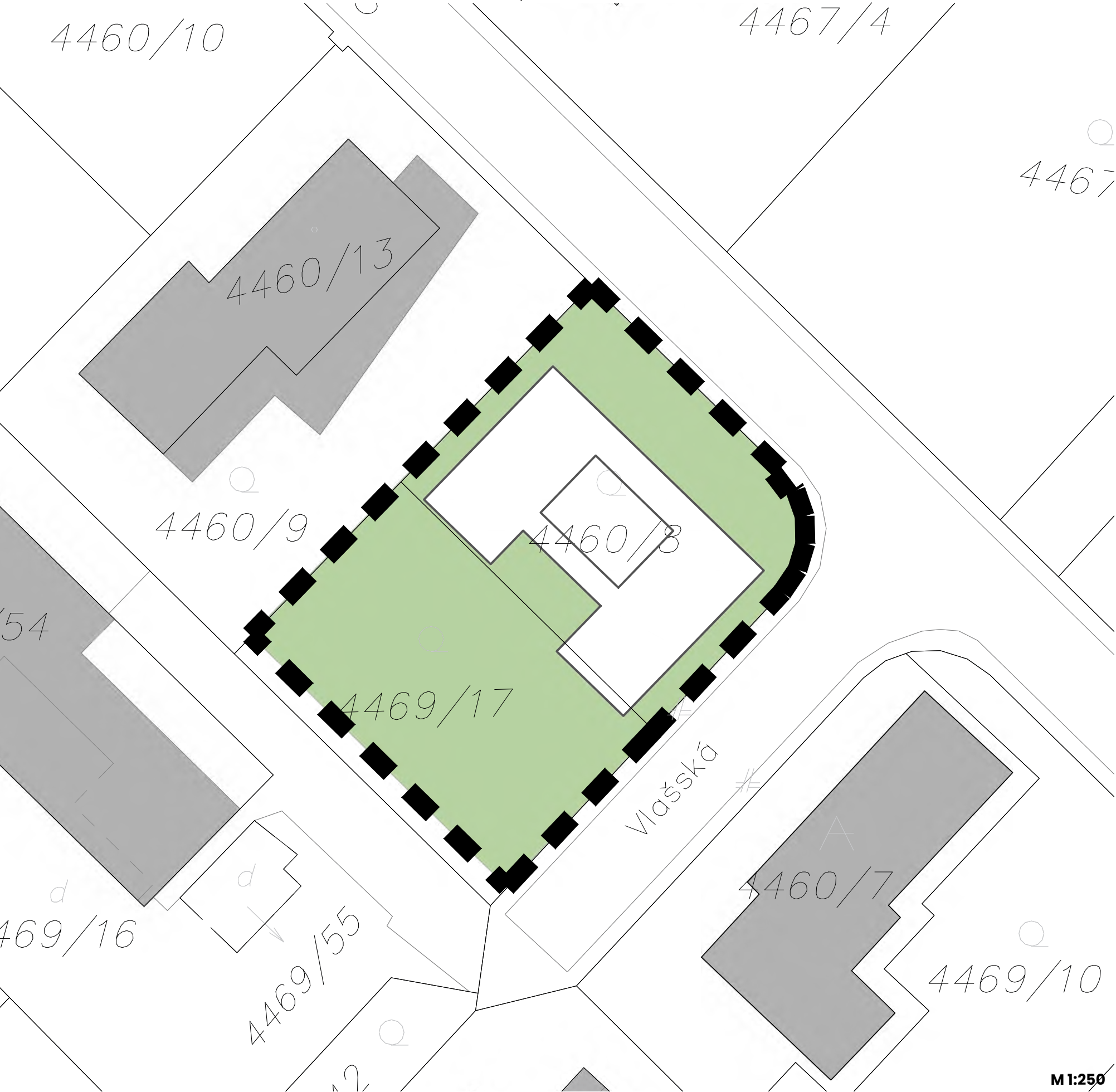


LEGENDA

- KÓPIA KATASTRALNEJ MAPY S VYZNACENÍM OKOLITÝCH OBJEKTOV
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY = OBJEKTY ZMENY NÁVRHU NAVÝŠENIA IZP O 20%
- OKOLITÉ OBJEKTY
- PLOCHY ZELENE

NÁVRH ODCHÝLKY OD ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD, ÚPN BA, V ROZVOJOVOM ÚZEMÍ

Situácia riešeného územia – urbanistický návrh

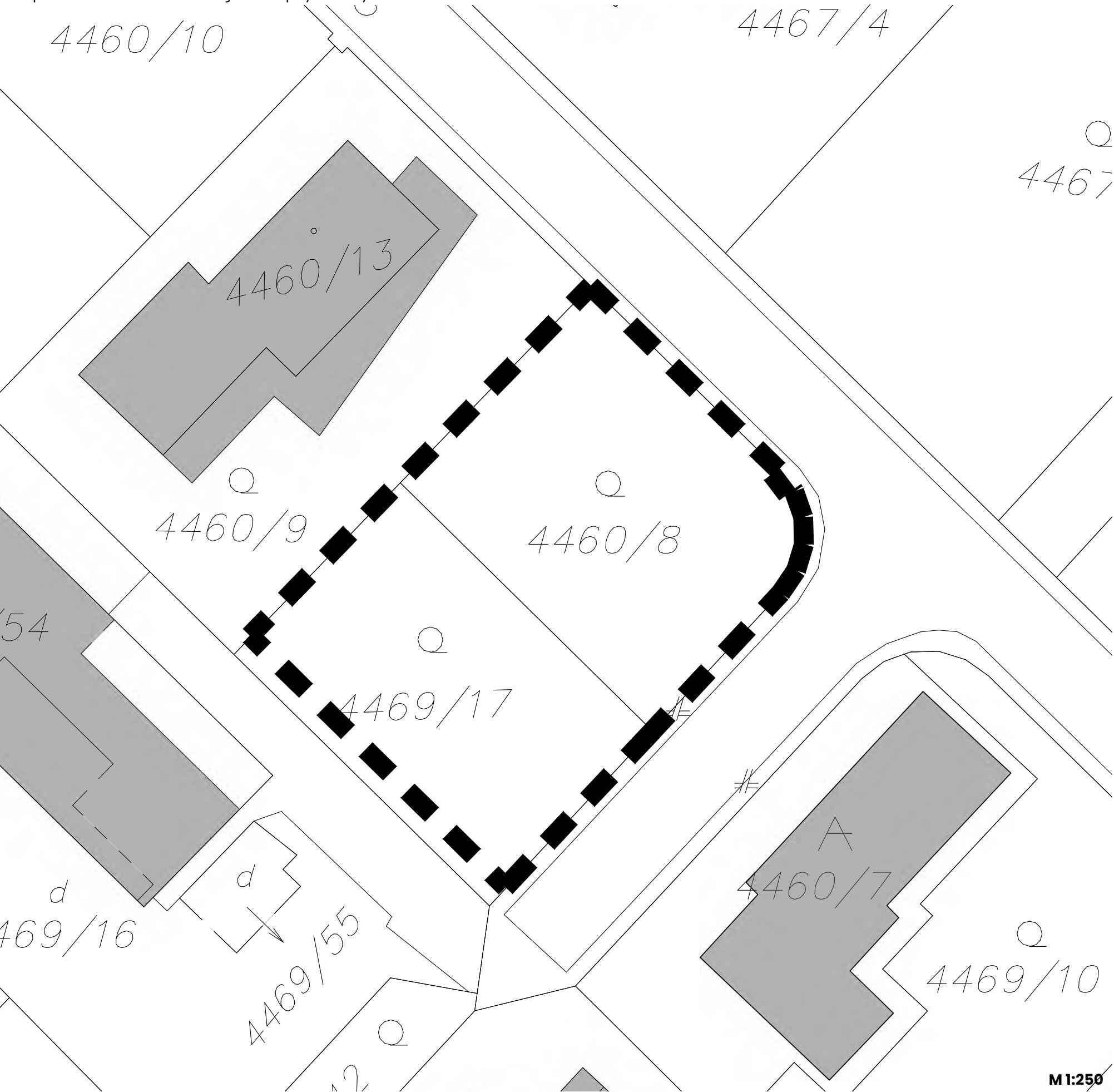


LEGENDA

- KÓPIA KATASTRALNEJ MAPY S VYZNACENÍM OKOLITÝCH OBJEKTOV
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY = OBJEKTY ZMENY NÁVRHU NAVÝŠENIA IZP O 20%
- OKOLITÉ OBJEKTY
- PLOCHY ZELENE

NÁVRH ODCHÝLKY OD ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD, ÚPN BA, V ROZVOJOVOM ÚZEMÍ

Kópia katastrálnej mapy s vyznačením riešeného územia



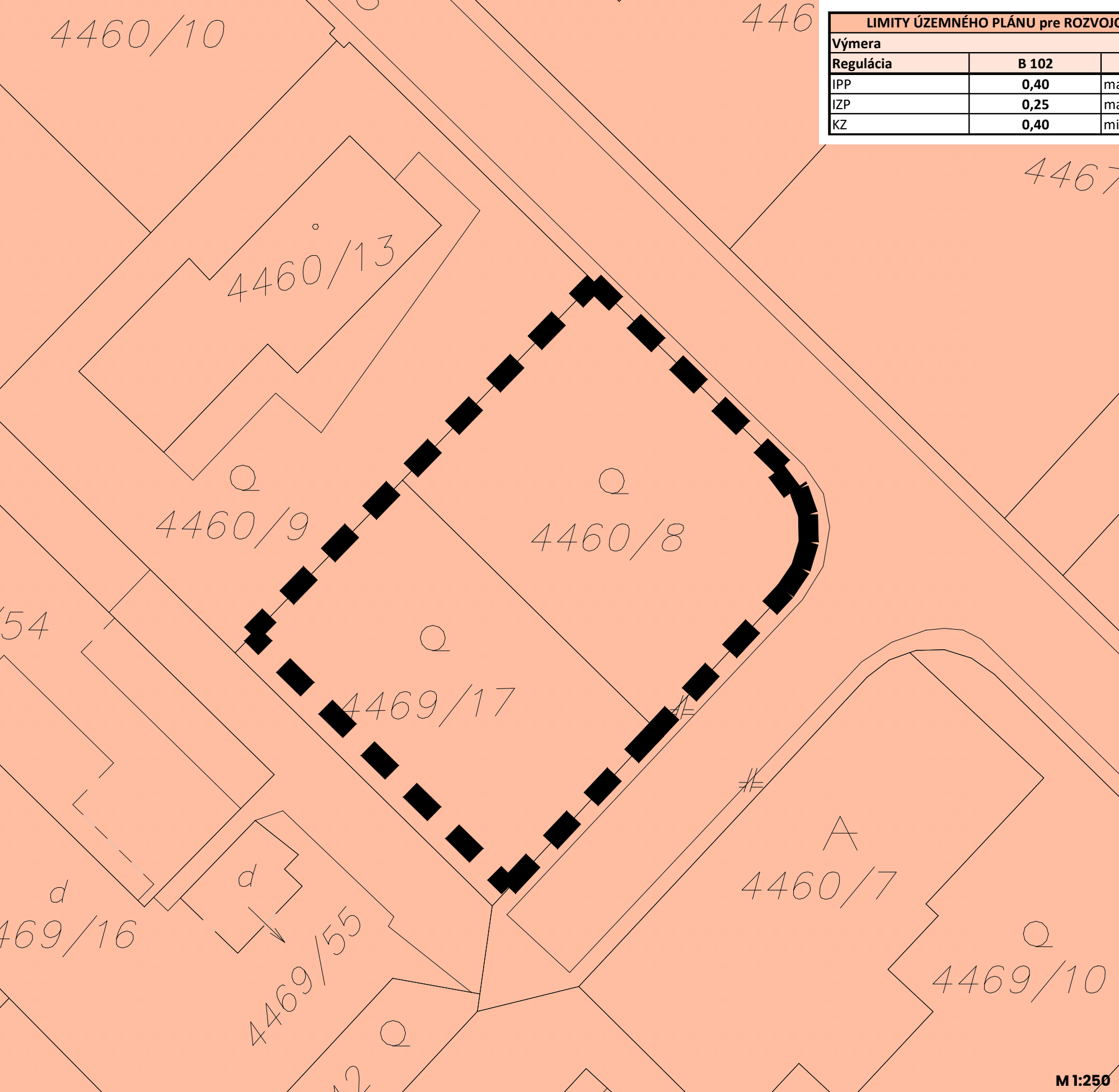
LEGENDA

----- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

M 1:250

NÁVRH ODCHÝLKY OD ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD, ÚPN BA, V ROZVOJOVOM ÚZEMÍ

Kópia platného ÚPN BA s vyznačením riešeného územia



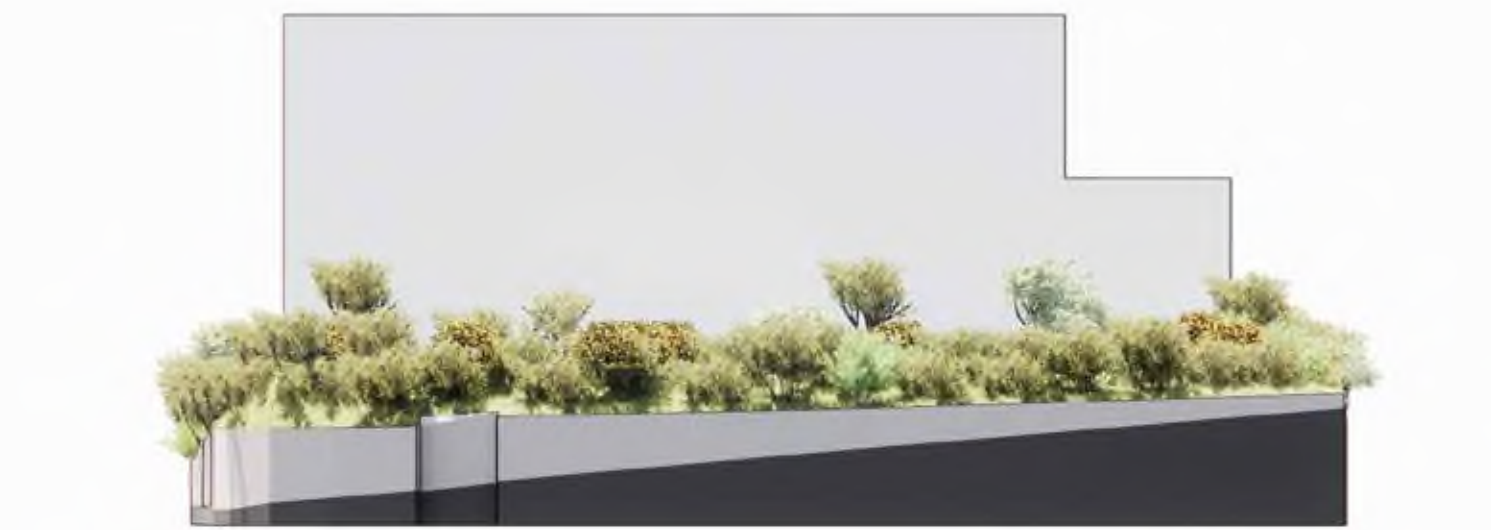
LIMITY ÚZEMNÉHO PLÁNU pre ROZVOJOVÉ ÚZEMIE KÓD B102			Návrh odchýlky od záväznej časti ÚPD, ÚPN BA		
Výmera		599,99 m²			
Regulácia	B 102	Regulácia			
IPP	0,40	max. HPP	IPP	209,99 m²	0,35
IZP	0,25	max. ZP	IZP	179,99 m²	0,30
KZ	0,40	min. Zelen	KZ	239,99 m²	0,40

LEGENDA

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- REGULAČNÝ BLOK - ROZVOJOVÉ ÚZEMIE - KÓD B 102
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY = OBJEKTY ZMENY NÁVRHU NAVÝŠENIA IZP O 20%

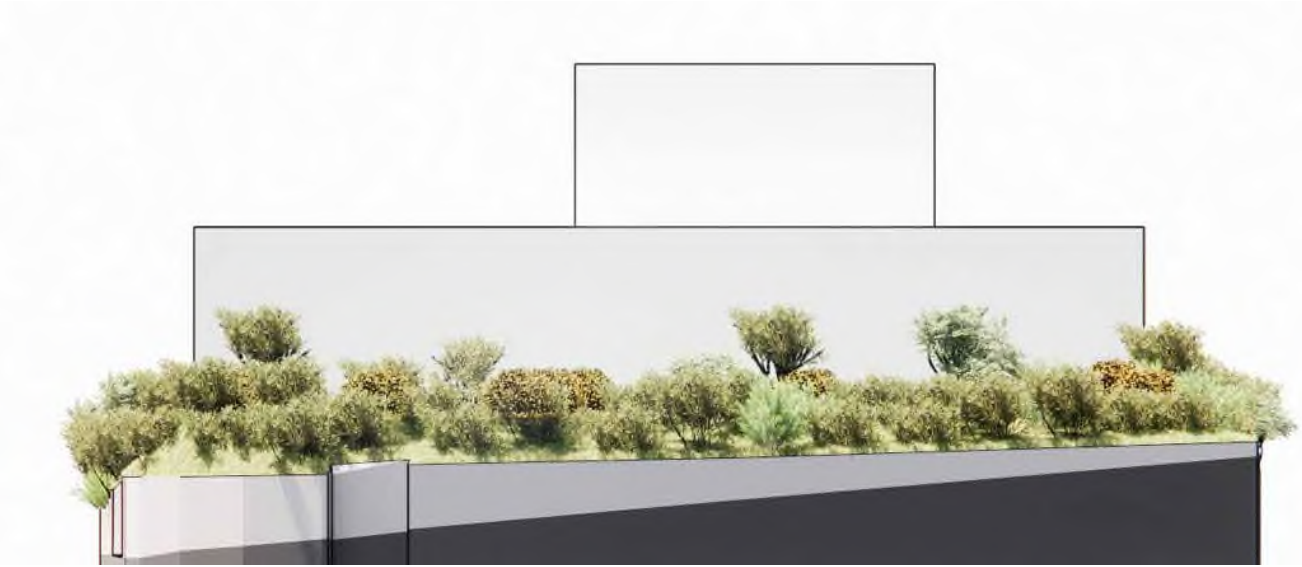
POROVANIE NÁVRHU V SÚLADE S ÚPN BA A NÁVRHU ODCHÝLKY

Pohľady



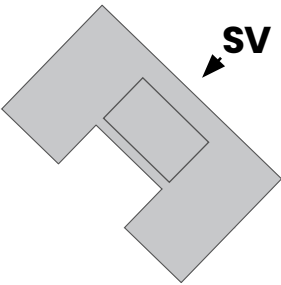
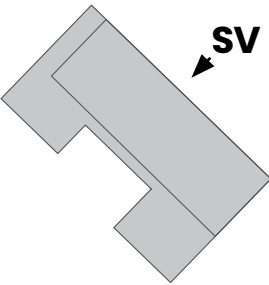
Severovýchodný pohľad

NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA



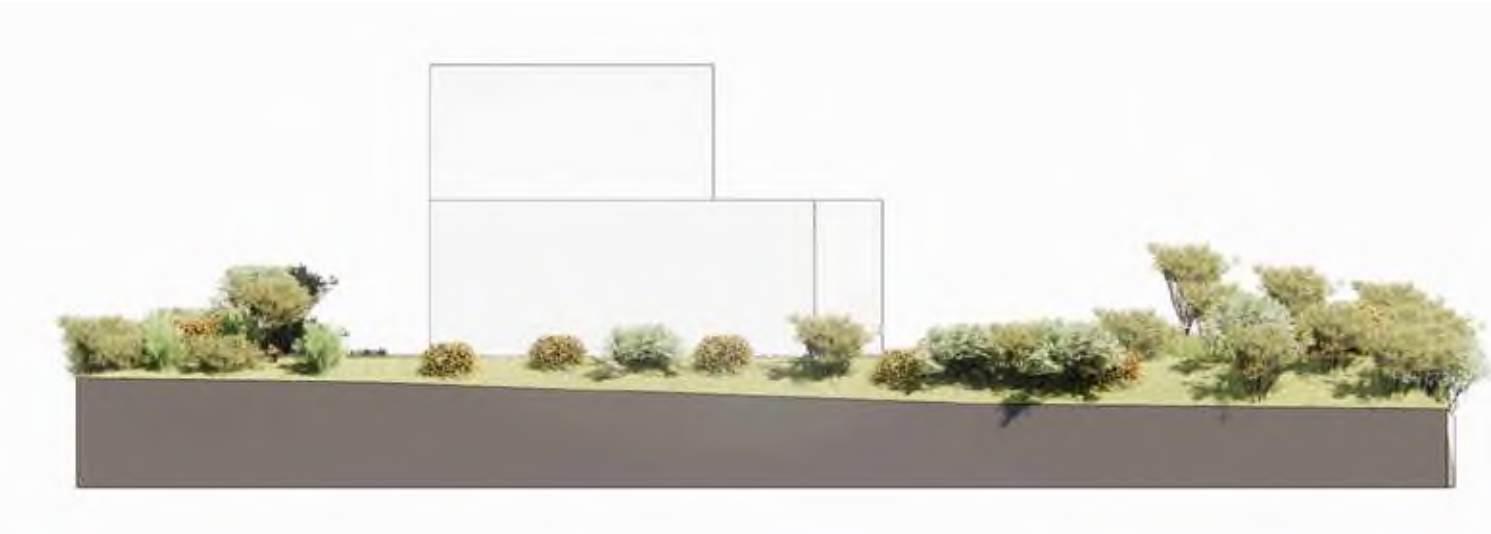
Severovýchodný pohľad

NÁVRH ODCHÝLKY



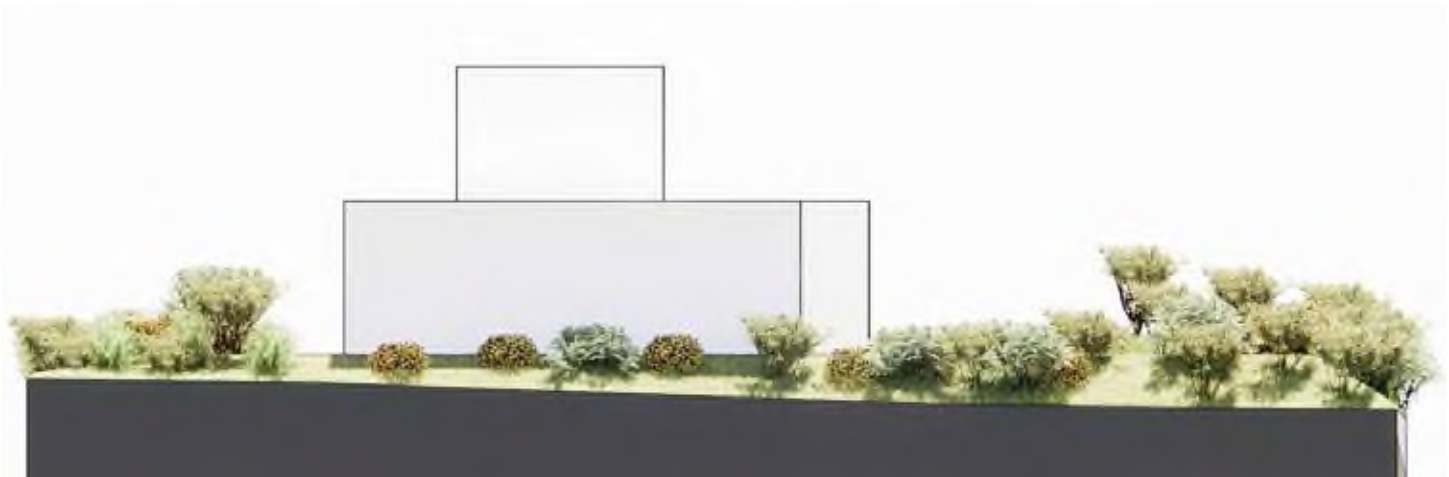
POROVANIE NÁVRHU V SÚLADE S ÚPN BA A NÁVRHU ODCHÝLKY

Pohľady



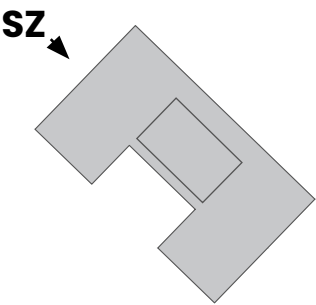
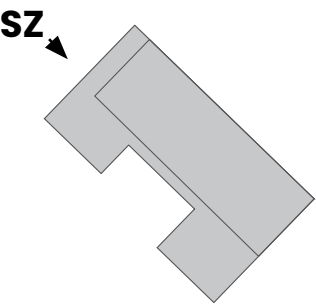
Severozápadný pohľad

NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA



Severozápadný pohľad

NÁVRH ODCHÝLKY



POROVANIE NÁVRHU V SÚLADE S ÚPN BA A NÁVRHU ODCHÝLKY

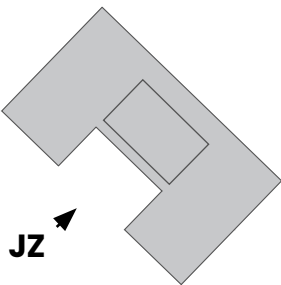
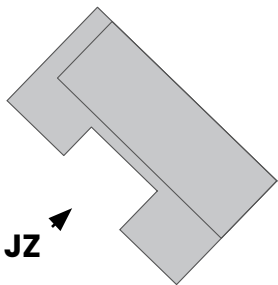
Pohľady



Juhozápadný pohľad
NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA



Juhozápadný pohľad
NÁVRH ODCHÝLKY



POROVANIE NÁVRHU V SÚLADE S ÚPN BA A NÁVRHU ODCHÝLKY

Pohľady



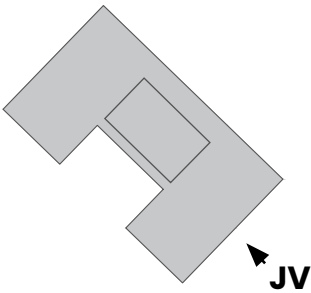
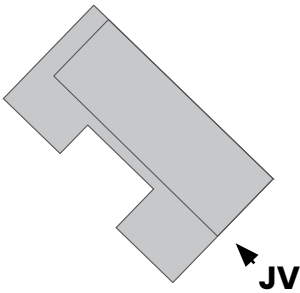
Juhovýchodný pohľad

NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA



Juhovýchodný pohľad

NÁVRH ODCHÝLKY



POROVANIE NÁVRHU V SÚLADE S ÚPN BA A NÁVRHU ODCHÝLKY

Vizualizácie – vtáčia perspektíva



NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA



NÁVRH ODCHÝLKY

POROVANIE NÁVRHU V SÚLADE S ÚPN BA A NÁVRHU ODCHÝLKY

Vizualizácie – uličná perspektíva

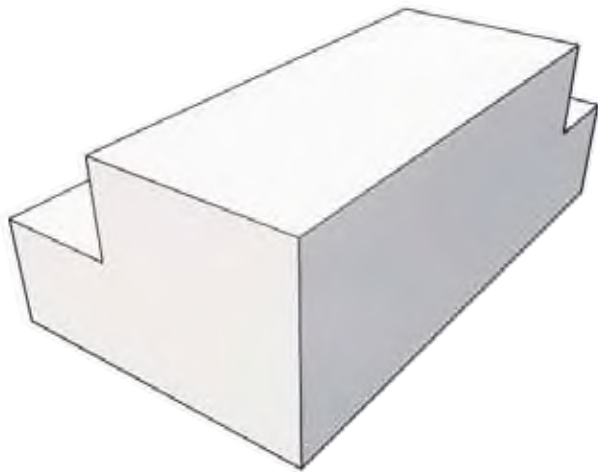


NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA



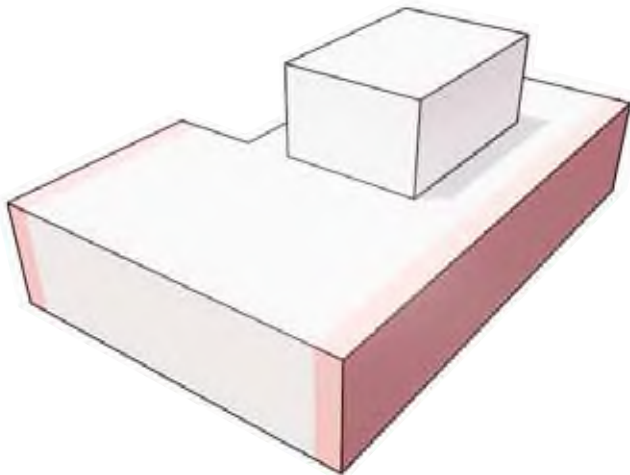
NÁVRH ODCHÝLKY

Hodnoty návrhu v zmysle ÚPN	
IPP	0,40
IZP	0,25
KZ	0,40



NÁVRH V ZMYSLE ÚPN BA, V ROZVOJOVOM ÚZEMÍ

Hodnoty navrhovaného navýšenia	
IPP	0,35
IZP	0,30
KZ	0,40



NÁVRH ODCHÝLKY OD ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD, ÚPN BA, V ROZVOJOVOM ÚZEMÍ – BEZ POTVRDENÉHO INVESTIČNÉHO ZÁMERU ZNÍŽENÍM PODLAŽNOSTI, A ZVÝŠENÍM IZP O 20%

ODÔVODNENIE ŽIADOSTI

Predmetom tejto dokumentácie je návrh novostavby rodinného domu v lokalite Vinohrady – Vlašská ulica v Bratislave, spracovaný v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN BA), funkčná plocha **B 102 – bývanie v rodinných domoch**.

Navrhovaný investičný zámer rešpektuje funkčné využitie územia a nemení jeho charakter. Predmetom žiadosti je výlučne **odchýlka od vybraného priestorového regulatívu**, konkrétne indexu zastavaných plôch (IZP), a to v zmysle ustanovenia § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave.

Navrhovaná odchýlka spočíva v **navýšení zastavanej plochy o 30m² - o 20 %** oproti hodnote stanovenej záväznou časťou ÚPN BA, a to **pri súčasnom znížení hrubej podlažnej plochy o 30m²** oproti maximálnej prípustnej hodnote podľa platných regulatívov. V dôsledku tohto riešenia nedochádza k navýšeniu stavebnej kapacity územia, naopak, dochádza k jej **redukcii z hľadiska celkového objemu a intenzity využitia**.

Navrhovaná úprava predstavuje **proporcionálnu výmenu medzi zastavanosťou a objemom stavby**, ktorej cieľom je dosiahnuť urbanisticky primeranejšie riešenie. Zníženie hrubej podlažnej plochy stavby vedie k:

- zníženiu priestorového a objemového pôsobenia stavby,
- zníženiu zafarbenia územia z hľadiska technickej infraštruktúry,
- zachovaniu mierky okolitej rodinnej zástavby,
- zlepšeniu vzťahu stavby k terénu, zeleni a verejnému priestoru.

Z urbanistického hľadiska umožňuje navrhované riešenie **lepšie rozloženie hmoty stavby v pôdoryse** pri súčasnom obmedzení jej výškového a objemového prejavu. Takýto prístup je v danom type územia vhodnejší než koncentrovanie objemu do vyššej alebo viacpodlažnej stavby, ktorá by bola síce formálne v súlade s regulatívmi, avšak menej priaznivá z hľadiska mierky a charakteru prostredia.

Navrhovaná odchýlka je zároveň v súlade s cieľmi udržateľného rozvoja územia, keďže podporuje:

- ekologickejší spôsob bývania,
- efektívnejšie využitie pozemku bez zvyšovania kapacity,
- vyšší podiel exteriérových obytných plôch a zelene v kontakte s terénom.

Z hľadiska verejného záujmu je podstatné, že navrhované riešenie **nezakladá žiadny dodatočný ekonomický ani kapacitný benefit pre investora**, ktorý by bol na úkor územia alebo mesta. Naopak, investor sa dobrovoľne zaväzuje k realizácii stavby s nižšou hrubou podlažnou plochou, než umožňuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie, čím dochádza k **zníženiu intenzity využitia územia** oproti maximálnej prípustnej stavu.

Navrhovaná odchýlka preto predstavuje **vyvážené, primerané a verejným záujmom odôvodnené riešenie**, ktoré je plne v súlade s ustanovením § 26 ods. 4 zákona o hlavnom meste Bratislave, keďže:

- nemení funkčné využitie územia,
- rešpektuje charakter a mierku okolitej zástavby,
- prináša kvalitatívny urbanistický prínos,
- a znižuje celkovú intenzitu zástavby územia.

ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÚCE STAVBU

Navrhovaná stavba je koncepčný návrh novostavby samostatne stojaceho rodinného domu určeného na trvalé bývanie, situovaného v lokalite Vlačská – Vinohrady, mesto Bratislava. Objekt je riešený ako jednopodlažný s jednoduchým hmotovým a architektonickým výrazom.

Návrh vychádza z charakteru existujúcej okolitej zástavby, ktorú tvoria prevažne rodinné domy, a rešpektuje mierku, proporcie a urbanistický kontext územia. Cieľom koncepcie je vytvoriť racionálne a vyvážené riešenie, ktoré prirodzene zapadá do prostredia a nenarúša charakter lokality.

Navrhované riešenie je spracované v koncepčnom stupni a jeho presné parametre budú spresnené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

URBANISTICKÁ BILANCIA

Riešené územie sa nachádza v **rozvojovom území** s nasledovnými regulatívmi:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Malopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400 – 600 m ²	0,25	0,40

Pozn. v prípade, že riešené územie nie je totožné s výmerou celej funkčnej plochy je výpočet bilancii potrebné dokazovať pre riešené územie investičného zámeru, nie celej funkčnej plochy.

Plocha riešeného územia investičného zámeru je 599,99m². Riešené územie je menšie ako majetkoprávny stav (635m²). Časť pozemku o výmere 35,01m² neuvažujeme využiť vzhľadom na existujúcu zeleň suseda, ktorú chceme zachovať a tento pozemok susedovi odpredať.

Tabuľka č. 1 – hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia pre riešené územie zámeru definovaných podľa ÚPN BA:

Regulatívy platného ÚPN BA – B 102, rozvojové územie	Limity	Výmera
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche B 102	599,99 m ²	
IPP - Index hrubých podlažných plôch	0,40	239,99 m ²
Priemerná podlažnosť	2 NP	
IZP - Index zastavaných plôch	0,25	149,99 m ²
KZ - Koeficient zelene	0,40	239,99 m ²
Max. podiel podlažných plôch funkcie bývania	100%	239,99 m ²
Min. podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	0%	0 m ²

Tabuľka č. 2 – návrh odchýlky s % vyjadrením nárastu/poklesu meniacich sa ukazovateľov voči Tabuľke č. 1:

Návrh odchýlky pre investičný zámer	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo funkčnej ploche B 102	599,99 m ²		
IPP - Index hrubých podlažných plôch	0,35	209,99 m ²	- 12,5 %
Priemerná podlažnosť	2 NP		
IZP - Index zastavaných plôch	0,30	179,99 m ²	+20 %
KZ - Koeficient zelene	0,40	239,99 m ²	0,0 %
Max. podiel podlažných plôch funkcie bývania	100%	209,99 m ²	- 12,5 %
Min. podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	0%	0 m ²	0,0 %

Poznámka: IPP po zmene bude znižovať možnú hrubú podlažnú plochu zaokrúhlene z 240m² na 210m², avšak náš stavebný zámer uvažuje o využití iba 180m² a umiestnení celého objemu v jednom nadzemnom podlaží.



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Vážený pán

Mgr. Matúš Čupka

starosta

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Junácka 3216/1

831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto



Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS UMSA 56177/2026-
460032**

Vybavuje / Linka

MSc. Michal Petrovič

V Bratislave

26.05.2026

VEC:

Súhlas primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov – investičný zámer „Rodinný dom Vlačská“, lokalita Vinohrady, Bratislava, mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

Na základe podkladov predložených k návrhu dohody o vykonaní investičnej činnosti odlišne od podmienok záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, týkajúcich sa investičného zámeru „Rodinný dom Vlačská“, lokalita Vinohrady, Bratislava, hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava posúdilo navrhovanú odchýlku a súvisiace zmluvné nastavenie.

Predmetom investičného zámeru je novostavba samostatne stojaceho rodinného domu určeného na trvalé bývanie v lokalite Vlačská, Vinohrady, Bratislava. Zámer je spracovaný ako koncepčný návrh jednopodlažného objektu s jednoduchým hmotovým a architektonickým riešením. Podľa analýzy predložených podkladov návrh rešpektuje funkčné využitie územia, keďže sa nachádza vo funkčnej ploche B 102, určenej pre bývanie v rodinných domoch, a nemení charakter dotknutého územia.

Navrhovaná odchýlka sa týka výlučne vybraného priestorového regulatívu, konkrétne indexu zastavaných plôch. Predložený návrh predpokladá zvýšenie IZP z hodnoty 0,25 na hodnotu 0,30, teda približne o 20 %, pri súčasnom znížení IPP z hodnoty 0,40 na hodnotu 0,35. Koeficient zelene zostáva zachovaný na hodnote 0,40. V plošnom vyjadrení ide o zvýšenie zastavanej plochy z 149,99 m² na 179,99 m², pri súčasnom znížení hrubých podlažných plôch z 239,99 m² na 209,99 m². Z hľadiska urbanistického posúdenia ide o riešenie, ktoré nevytvára navýšenie celkovej stavebnej kapacity územia, ale predstavuje kompenzačnú úpravu medzi pôdorysnou zastavanosťou a celkovým objemom stavby. Zvýšenie zastavanej plochy je vyvážené znížením hrubej podlažnej plochy a znížením objemového pôsobenia stavby.

TELEFÓN

EMAIL

info@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

Navrhované riešenie tak umožňuje rozloženie hmoty stavby v pôdoryse pri súčasnom obmedzení jej výškového a objemového prejavu, čo je v danej lokalite rodinnej zástavby v kontakte s lesným masívom urbanisticky vhodnejšie primeranejšie než formálne prípustné, ale objemovo výraznejšie riešenie.

Súčasťou zmluvného nastavenia nie je finančná príspevok. Dohoda predpokladá nefinančné plnenie spočívajúce v poskytnutí odborných konzultácií, ktoré má mestská časť záujem využiť pri riešení svojich územnoplánovacích, architektonických alebo koncepčných potrieb. Takto nastavené plnenie zodpovedá povahe a rozsahu posudzovaného zámeru, keďže ide o individuálny zámer rodinného domu, pri ktorom by peňažná príspevok nemusela byť primeraná rozsahu navrhovanej odchýlky. Zároveň však dohoda zachováva požiadavku, aby z odchýlky nevznikol iba jednostranný súkromný prospech, ale aby bola spojená aj s využiteľným prínosom pre mestskú časť.

Na základe vyššie uvedeného za hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava v zmysle § 26 ods. 4 písm. c) zákona č. 377/1990 Z. z. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave týmto udeľujem svoj predchádzajúci písomný súhlas s vyššie uvedenou dohodou.

S pozdravom,



Ing. arch. Matúš Vallo
primátor



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Starosta mestskej časti

Váš list číslo/zo dňa

Naša značka
15938/6215/2026/STAR/SLAD

Vybavuje/☎/✉
Slahučka David Filip Mgr.
49 253 269/david.slahučka@banm.sk

Bratislava
22.05.2026

Vec

Súhlas starostu mestskej časti Bratislava – Nové Mesto k návrhu zmluvy o investičnej činnosti podľa § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave – projekt Rodinný dom Vlašská

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto posúdila návrh zmluvy o investičnej činnosti podľa § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, predložený investormi Ing. arch. Miroslavom Hrušovským a Ing. arch. Lindou Hrušovskou vo vzťahu k investičnému zámeru „Rodinný dom Vlašská“.

Predmetom návrhu zmluvy je umožnenie odchýlky od záväznej časti Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pre investičný zámer v lokalite Vinohrady, funkčná plocha B 102 – bývanie v rodinných domoch. Navrhovaná odchýlka spočíva vo zvýšení indexu zastavaných plôch (IZP) z 0,25 na 0,30 pri súčasnom znížení indexu hrubých podlažných plôch (IPP) z 0,40 na 0,35.

Navrhované riešenie bolo z urbanistického, funkčného a priestorového hľadiska posúdené ako akceptovateľné. Investičný zámer rešpektuje charakter okolitej rodinnej zástavby, zachováva primeranú mierku územia a zároveň prispieva k zníženiu celkového objemu stavby a intenzity využitia územia oproti maximálne prípustným hodnotám podľa platného územného plánu.

Súčasťou návrhu zmluvy je aj záväzok investorov poskytnúť mestskej časti nefinančné plnenie vo forme konzultačných služieb strategického poradenstva v oblasti urbanizmu a architektúry v rozsahu najviac 50 hodín.

Na základe uvedeného, v súlade s § 26 ods. 4 písm. c) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, týmto udeľujem predchádzajúci písomný súhlas k uzatvoreniu vyššie uvedenej zmluvy o investičnej činnosti.

v. r.

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava–Nové Mesto

☎/fax

02/49 253 512

Bankové spojenie

02/45 529 459

Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu

SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO

00603317

Stránkové dni

Pondelok 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰

e-mail: podatelna@banm.sk

www.banm.sk

DIČ

2020887385

Streda 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰

Piatok 8⁰⁰ - 12⁰⁰