

Identifikácia žiadosti

ŽIADATEĽ:

FričInterier, s. r. o. ,

PREDMET ŽIADOSTI:

Prenájom pozemku

POPIS:

Mesto Modra je vlastníkom pozemku registra C/KN parcelné číslo 370/3. Žiadateľ má v prenájme nový priestor, kde bude prevádzka kaviarne „About Coffe“ na Štúrovej 78/A. Účelom nájmu je využívanie pozemku na celoročné zachovanie pôdorysu terasy s prihladením na zložitosť konštrukčného riešenia letnej terasy.

DÔVOD: celoročné využívanie terasy

ŠPECIFIKÁCIA:

Číslo LV:	3546
Lokalita:	Modra
Celková výmera (m2):	2527
Výmera na prenájom (m2):	55
Druh pozemku:	zastavaná plocha a nádvorie
Parcelné číslo registra C/KN:	370/3
Parcelné číslo registra E/KN:	-

Geometrický plán:

nie je potrebné vypracovanie plánu

Číslo:

-

Vyhotovil:

-

ODBORNÉ STANOVISKO:

Stavebný úrad:

Životné prostredie:

Doprava: Z dopravného hľadiska je možné osadenie terasy. Terasa však nesmie zasahovať do jestvujúcich vjazdov a musí byť zabezpečená plynulosť a bezpečnosť cestnej premávky. Terasa nesmie tvoriť prekážku v telese cesty. Plocha terasy zaberie 3 parkovacie miesta.

Správa majetku:

KÚPNA CENA:

-

CENA PRENÁJMU:

20,00 EUR/m²/rok v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta č. 03/2023

SPOLU:

1100,00 EUR/rok

SPÔSOB PREVODU:

Dôvod hodný osobitného zreteľa

POZNÁMKA:

Návrh uznesenia

Uznesenie č. .../12/2024

z 12. zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Modry,
konaného dňa **02.05.2024**

Mestské zastupiteľstvo mesta Modry v súlade s § 9aa ods. 2 písmena c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov po prerokovaní **schvaľuje** nájom nasledovného majetku mesta Modry, a to:

Pozemok, časť parcely reg. "C" KN, parc. č. 370/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 2.527 m², kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3546, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, podľa priloženého mapového zamerania ktoré tvorí prílohu a neoddeliteľnú súčasť tohto materiálu, v rozsahu prenajímanej plochy o výmere: 55 m².

Nájom sa schvaľuje:

- žiadateľovi (nájomcovi): FričInterier, s. r. o., so sídlom: Modranská 377/145, 902 01 Vinosady, IČO: 52 272 231, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., oddiel: Sro, vložka č.: 135595/B (ďalej ako „žiadateľ“ alebo „nájomca“),
- za nájomné vo výške: 20,- €/m²/rok, v súlade s Prílohou č. 2 aktuálnych Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Modry,
- za účelom: využívania prenajímaného pozemku na zriadenie celoročnej terasy prislúchajúcej k prevádzke žiadateľa (nájomcu),
- trvanie nájomného vzťahu na dobu: určitú, a to odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, do 31.12.2026.

s nasledovnými podmienkami:

1. žiadateľ bude na vlastné náklady vykonávať údržbu pôdorysu terasy a jej bezprostredného okolia počas celej doby trvania nájomného vzťahu,
2. v prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy medzi mestom Modra a žiadateľom (nájomcom) do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia, toto uznesenie stráca platnosť.

Odôvodnene: Žiadateľ má záujem v Modre na ulici Štúrova 78/A zriadiť novú prevádzku: kaviarne „About Coffee“, ktorej súčasťou bude celoročná terasa určená pre zákazníkov. Vzhľadom na skutočnosť, že žiadateľ má záujem na umiestnení celoročnej terasy, požiadal mesto Modra o prenájom pozemku.

Výška nájmu bola stanovená v súlade s Prílohou č. 2 aktuálnych Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Modry, t. j. zodpovedá obdobným nájomom za aké mesto Modra prenajíma obdobný majetok mesta pre obdobný účel.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok
Obec : 508101 Modra
Katastrálne územie : 838039 Modra

Dátum vyhotovenia : 19.3.2024
Čas vyhotovenia : 8:54:11
Údaje platné k : 18.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3546 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
370/3	2527	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

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	Mesto Modra, SK, IČO: 304956	1/1

Titul nadobudnutia: Dar V 1890/97 Kúpa V 536/2001 Kúpa V 1058/01 Dodatoč. protokol 22/01-FO-SMŠ Dodatočný protokol 32/01-FO-SMŠ Kúpa V 2052/01 GP 437-1/94, Žiadosť GP 205/02, žiadosť, Geom.plán a V 2573/02 Záměna V 3375/03 Žiadosť o zápis č. UÚSŽP/5347/2004-Blech Nájomná zmluva N 1/2002 zo dňa 8.2.2002 Žiadosť o zápis č. UÚSŽP/6148/2004-Blech Kúpa V 1770/2005 Žiadosť o zápis č. UÚSŽP/3801/2005-Blech Kúpa V 392/2005 a Kúpa V 1319/2005 Žiadosť, Rozhodnutie o odstránení stavieb, GP Žiadosť o zápis č. UÚSŽP/5158/2005-Blech		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky	K nehnuteľnosti	
Nájomca na p.č.6695,6696/1,6694,6697,6792,6793,6802:Vinohradnícka spoločnosť Modra a.s., Dolná 120	-	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

ZAMENA V 818/95

PK VL.5263-ZAK.138/91 V ZNENI ZAK.C.306/92 ZB.

KUPA ZO DŇA 23.7.1976 A ZAK.138/91 ZB.

PK VL.5075,5077 A ZIADOST O ZAPIS PODLA ZAK.138/91

ZAKON 138/91 A GEOM.PLAN

ZAK.C.138/91 V ZNEN9 ZAK C.306/92 ZB.

Žiadosť o zápis

Žiadosť o zápis č. UÚSŽP/6147/2004-Blech

Žiadosť o zápis UÚSŽP/3065/2005-Blech

Záměna V 2543/2004

Žiadosť o zápis č. UÚSŽP/329/2004-Blech

Žiadosť o zápis č. UÚSŽP/3479/2005-Blech

Žiadosť o zápis č. UÚSŽP/2527/2005-Blech

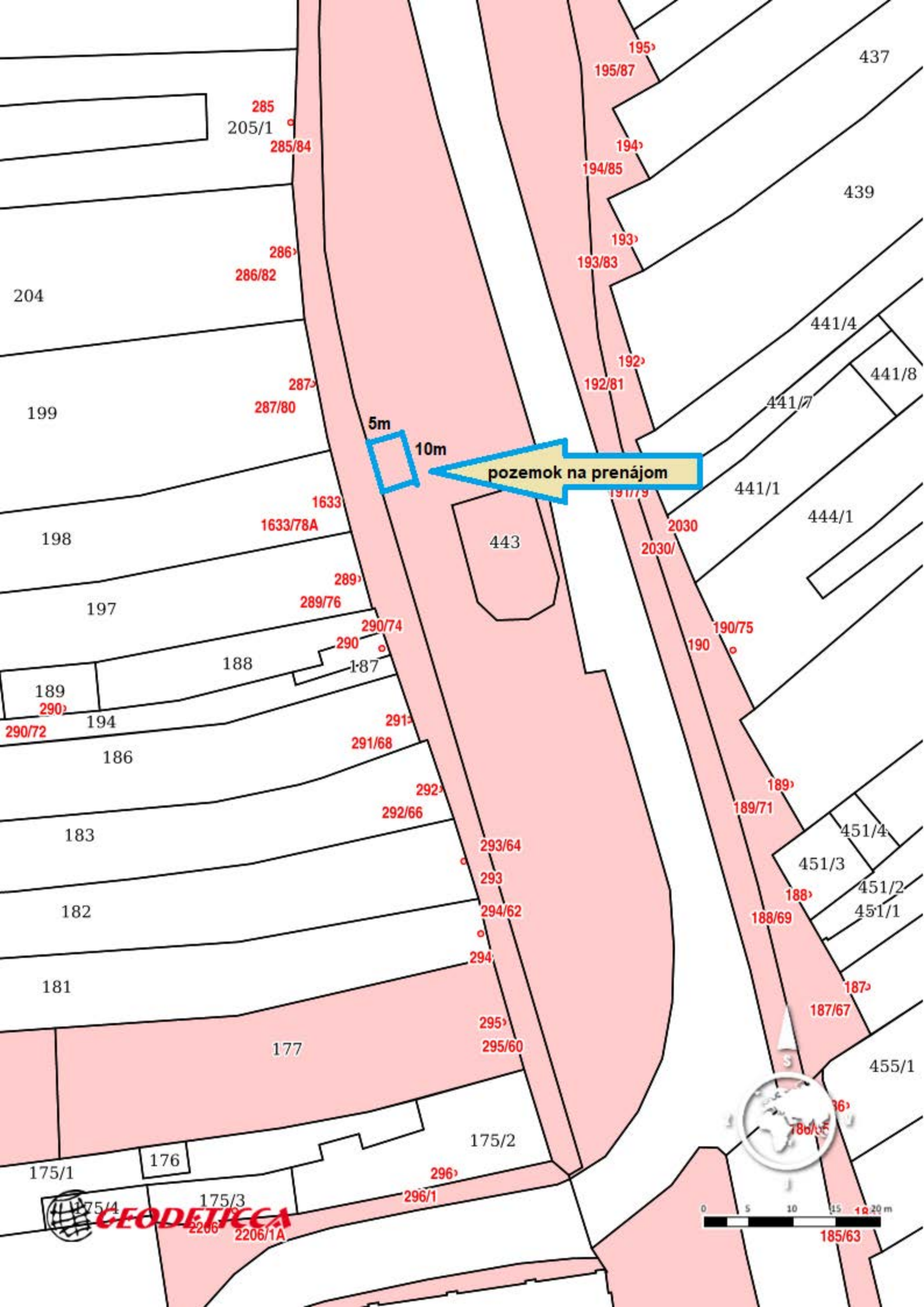
Žiadosť o zápis UÚSŽP/320/2012/107 Podanie: Z 297/2012

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vlastník Mesto Modra zriaďuje na pozemky registra "E" parc. č. 2024, 2838, na neknihované pozemky parc. č. 2033 a 2891 a pozemok registra "C" parc. č. 879/14 vecné bremeno v prospech KNOTT spol. s r.o. podľa V 3038/98.
Vlastník poradové číslo 1	Na pozemok registra C KN parc. č. 8457/15: Vecné bremeno, právo vybudovania inžinierskych sietí v rozsahu vyznačenom GP č. 68/2005 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 8457/6 a pozemku registra C KN parc. č. 8457/10 podľa V 1479/2005 z 29.06.2006.

Vlastník poradové číslo 1	Na pozemok registra C KN parc. č. 370/2, pozemok registra C KN parc. č. 370/3, pozemok registra C KN parc. č. 372/10: vecné bremeno 1 spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na časti zaťažených nehnuteľností umiestnenie stavby "Modra - uprava Stoličného potoka" v rozsahu vyznačenom v GP č. 28/2016 (G1 698/2016); vecné bremeno 2 spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena: a) strpieť na celých zaťažených nehnuteľnostiach vstup a prechod peši, vjazd, prejazd, výjazd osobnými a nákladnými motorovými vozidlami, b) strpieť na celých zaťažených nehnuteľnostiach aktivity spojené s prevádzkovaním, údržbou, opravami rekonštrukciou a modernizáciou stavby v prospech oprávneného z vecného bremena Slovenská republika, Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, IČO 36 022 047 podľa V 3200/2018 z 14.8.2018.
Vlastník poradové číslo 1	Na pozemok registra C KN p. č. 879/14: Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve uloženia, údržby a rekonštrukcie inžinierskej siete, vodovodu DN 50, v rozsahu vyznačenom v GP č. 57/2018 (G1 473/2018) v prospech oprávneného z vecného bremena, každodobého vlastníka pozemku registra C KN p. č. 879/2 podľa V 3769/2018 z 14.9.2018.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony





I.	Identifikačné číslo zóny	U 1/1
II.	Regulácia funkčného využitia zóny	
II.1.	základná funkcia územia	C.1. , Q.1. , M.1. , W.1.
II.2.	doplnková funkcia územia	C.2. , Q.2. , M.2. , W.2.
II.3.	účelovo viazané plochy	C.3. , Q.3. , M.3. , W.3.
III.	Regulácia urbanistickej štruktúry	• kompaktná bloková zástavba.
IV.	Regulácia intervenčných zásahov	• regenerácia urbanistickej štruktúry podľa režimu - Pamiatkovej zóny vymedzenej podľa vyhlášky č. 2/91 Okresného úradu Bratislava - vidiek v zmysle § 6 zákona SNR 27/87 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti.
V.	Regulativity intenzity využitia územia	
V.1	hodnotenie súčasnej intenzity využitia územia	
V.2.	regulativity navrhovanej intenzity využitia územia	• podmienky pre dostavbu a zahusťovanie plôch pre výstavbu bude potrebné overiť a stanoviť na zonálnej úrovni.
VI.	Regulácia zelene v území	• dosadenie vysokokmenných listnatých stromov pre prepojenie systému vnútrošidelnej zelene - v rámci funkčnej plochy M - druhovú skladbu a spôsob výsadby je potrebné stanoviť na zonálnej úrovni.
VII.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	• budú vyznačené na zonálnej úrovni.
VIII.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	• nad rámec režimu Pamiatkovej zóny vymedzenej podľa vyhlášky č. 2/91 Okresného úradu Bratislava - vidiek v zmysle § 6 zákona SNR 27/87 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti budú vyznačené na zonálnej úrovni.
IX.	Nároky na spracovanie následných územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie	<ul style="list-style-type: none"> • urbanisticko-architektonická štúdiá regulačného charakteru, • projektová dokumentácia stavebných a iných celkov a objektov, • štúdie overujúce a prehľbujúce problematiku obnovy mestskej pamiatkovej zóny rôznej úrovne a detailu (obnova a nová funkcia hradieb, typické prvky a identita pamiatkovej zóny, zeleň,...)

POLYFUNKČNÉ PLOCHY CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY

Legenda - grafický znak č. 3

C.1. Základná funkcia:

- bývanie v rozsahu minimálne 30 % z celkovej podlažnej plochy zóny,
- vybavenosť v rozsahu minimálne 50 % z celkovej podlažnej plochy zóny a to:
- obchodno-obslužná vybavenosť maloobchodného charakteru,
- vybavenosť vzdelávania a kultúry - malokapacitné školské zariadenia, špecializované školy,

- jazykové, manažerské, umelecké školy, kiná, divadlá, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrne strediská pre spolkovú činnosť, kultúrno-spoločenské a zábavné centrá, duchovné a kultúrno-spoločenské centrá jednotlivých cirkví, náboženských obcí a rádov),
- administratívna a správna vybavenosť,
- verejná administratíva, štátne a mestské reprezentačné a správne zariadenia, reprezentačná administratíva podnikov a firiem),
- zariadenia politických strán a záujmových združení a spolkov,
- pracoviská charakteru administratívy - konzultačné a poradenské firmy, finančné služby,
- vybavenosť cestovného ruchu,
- bistrá, reštaurácie, kaviarne, vinárne, hotely rôznej kategórie, penzióny, informačné centrá a pracoviská.

C.2. Doplnková funkcia:

- • podzemné sklady vína (vinohradnícke a vinárske pivnice),
- • nenáročné výrobné a opravárenské služby špecifického centrotvorného významu s priamym stykom so zákazníkom,
- • zdravotnícka a sociálna vybavenosť (lekárne, lekárske ambulancie, centrá sociálnej starostlivosti, ...).

C.3. Účelovo viazané funkcie a plochy:

- • mestská a parková zeleň,
- • nižšie a vyššie rády rozvodov inžinierskych sietí, distribučné energetické stanice, vodohospodárske čerpace a prečerpávacie stanice,
- • objekty a plochy pre odstavovanie a garážovanie vozidiel na pozemkoch polyfunkčnej zástavby,
- pešie komunikácie a plochy verejného charakteru

•



KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD BRATISLAVA

Číslo konania: S-PUSR- 006145/2024

Číslo rozhodnutia: **Z-PUSR-027175/2024**

Bratislava, 02.04.2024

Vybavuje: Mgr. M. Belohorcová

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len „KPÚ BA“), ktorý je podľa § 11 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) vecne príslušným správnym orgánom a podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona je miestne príslušným správnym orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe žiadosti Kristíny Fričovej, Modranská 145, 902 01 Vinosady/Fričinterier s.r.o., prijatej dňa 13.03.2024, vydáva toto

r o z h o d n u t i e

podľa § 32 ods. 5 pamiatkového zákona **k zámeru čiastočných úprav v parteri objektu na Štúrovej ul. 78/A v Modre** v rozsahu úprav vstupu, výmeny výplne, vymaľovania interiéru, premiestnenia existujúceho označenia prevádzky a exteriérovej sezónnej terasy z prevádzky na Štúrovej ul. 64 na Štúrovu ul. 78/A na ploche verejného priestranstva/parkoviska pred objektom. Nehnuteľnosť sa nachádza na území pamiatkovej zóny mesta Modra. Predložený zámer úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území je podľa § 32 ods. 7 pamiatkového zákona z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom **prípustný s týmito podmienkami:**

1. Pri oprave omietok a náteru použiť tradičné materiály a technologické postupy kompatibilné s historickými stavebnými konštrukciami s paropriepustnými vlastnosťami, vylúčiť omietky na báze cementu, uplatniť povrchový náter neutrálnej svetlej farebnosti.
2. Na fasádu je možné umiestniť len názov prevádzky, nie sú prípustné reklamy produktov resp. predávaný tovar. Označenie umiestniť symetricky medzi vstupnú bránu a otvor výkladu na ploche parteru tak, aby nezasahovalo do šambrán otvorov alebo medzipodlažnej rímsy.
3. Umiestnenie letnej terasy je podmienené súhlasným stanoviskom mesta Modra a rešpektovaním podmienok Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Modra č. 1/2016 *O podmienkach umiestňovania, povoľovania a prevádzkovania letných terás a exteriérových sedení na území mesta Modra*.
4. Exteriérové terasy v pamiatkovej zóne je prípustné riešiť len ako dočasné, sezónne obmedzené.
5. V súlade so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Modra č. 1/2016 na ploche sedenia umiestniť len mobiliár – stoly, stoličky a slnečníky a ohraničenie letnej terasy je možné riešiť prvkami mobilnej zelene, pričom výška nádob s rastlinami je maximálne 1100 mm vrátane nad úrovňou plochy verejného priestranstva (terénu).
6. Vylúčené je celoobvodové zakrývanie a uzatváranie terasy. Celá konštrukcia terasy vrátane všetkých jej častí ako napr. mobiliáru, tienenia a pod., musí byť demontovateľná.
7. Na ploche sedenia na terase aj pri fasáde umiestniť len mobiliár, ktorý bude subtilný, stohovateľný, vylúčiť masívny a fixný.
8. V rámci terasy nie je prípustné umiestnenie reklamy, povolené je len logo prevádzky. Na terase je takisto vylúčené umiestňovanie barov, výčapov, technických zariadení ako chladničiek, audiovizuálnych zariadení a pod.
9. **Žiadateľ písomne oznámi 15 dní vopred začiatok a predpokladaný koniec prác KPÚ BA**, ktorý v zmysle § 32 ods. 13 pamiatkového zákona vykonáva počas úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území štátny pamiatkový dohľad.

10. V prípade, že počas prác dôjde k odkrytiu nepredvídaného nález, je dodávateľ prác v zmysle § 32 ods. 14 pamiatkového zákona povinný až do vydania rozhodnutia zastaviť práce, ktoré ohrozujú nález. KPÚ BA rozhodne o ďalšom postupe najneskôr do troch pracovných dní od oznámenia nález.

11. Každú zmenu oproti alebo nad rámec tohto rozhodnutia je nutné prerokovať a schváliť Krajským pamiatkovým úradom Bratislava.

Toto rozhodnutie stráca platnosť po uplynutí troch rokov odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti, ak v tejto lehote nebol vykonaný úkon, na ktorý sa vzťahuje.

Toto rozhodnutie je podkladom k vydaniu rozhodnutia iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy.

Odôvodnenie

KPÚ BA začal správne konanie na základe žiadosti Kristíny Fričovej, Modranská 145, 902 01 Vinosady (Fričinterier s.r.o.), prijatej dňa 13.03.2024, k zámeru čiastočných úprav v parteri objektu na Štúrovej ul. 78/A v Modre v rozsahu úprav vstupu, výmeny výplne, vymaľovania interiéru, premiestnenia existujúceho označenia prevádzky a exteriérovej sezónnej terasy z prevádzky na Štúrovej ul. 64 na Štúrovu ul. 78/A na ploche verejného priestranstva/parkoviska pred objektom. Nehnuteľnosť sa nachádza na území pamiatkovej zóny Modra vyhlásenej Vyhláškou Okresného úradu Bratislava – vidiek č. 2/91 zo dňa 1.12.1991 o vyhlásení mesta Modry za pamiatkovú zónu. Súčasťou žiadosti je súhlas Jaromíra Šimka, Vinárska 21, Modra ako vlastníka nehnuteľnosti na Štúrovej 1633/78/A, parc. č. 198 k.ú. Modra. KPÚ BA posúdil predložený zámer z hľadiska ochrany predmetného pamiatkového územia, v súlade s vyššie uvedenou vyhláškou Okresného úradu Bratislava – vidiek a Zásadami pamiatkovej starostlivosti pre mestskú pamiatkovú zónu Modra (spracovala: Ing.arch. Viola Bajaníková, 1996). Pri posudzovaní KPÚ BA zobral do úvahy základnú ochranu predmetného pamiatkového územia v nadväznosti na § 29 pamiatkového zákona, ochranu jeho pamiatkových, urbanistických a architektonických hodnôt, rozsah a charakter navrhovaných stavebných úprav a stav prezentovania riešeného domu v rámci pamiatkového územia, Zásady pamiatkovej starostlivosti pre mestskú pamiatkovú zónu (spracovala: Ing.arch. Viola Bajaníková, 1996) a Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Modra č. 1/2016 *O podmienkach umiestňovania, povoľovania a prevádzkovania letných terás a exteriérových sedení na území mesta Modra*.

KPÚ BA považuje zámer úpravy predmetnej nehnuteľnosti ako prípustný pri dodržaní podmienok stanovených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Vzhľadom na uvedené rozhodol správny orgán tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na KPÚ BA, Leškova 17, 811 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom, po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

(elektronicky podpísané)

Ing. arch. Ján Mackovič
riaditeľ

Doručuje sa

Kristína Fričová, Modranská 145, 902 01 Vinosady (Fričinterier s.r.o.)

Na vedomie

Mesto Modra, Stavebný úrad, Dukelská 38, 900 01 Modra

217

214

428/1

428/6

212

205/1

205/4

205/3

204

199

5 m

10m

pozemok na prenájom

443

198

197

188

187

190/2

190/1

189

194

186

183

182



GEODETICCA

Ortofotomapa © GEODETICCA, s.r.o.

177





0 50 100 150 200m

GEODETICCA

Ortofotomapa © GEODETICCA, s.r.o.











