

Materiál na rokovanie

miestnej rady

dátum 15.06.2021

Návrh na uzatvorenie Zmluvy o spolupráci, o uzatvorení budúcich kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností a o uzatvorení budúcich zmlúv o zriadení vecného bremena so spoločnosťou Atrios real estate s.r.o.

Predkladateľ:

Ing. Ignác Olexík, PhD.

prednosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy:
 - 01 - Zmluva o spolupráci, o uzatvorení budúcich kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností a o uzatvorení budúcich zmlúv o zriadení vecného bremena
 - 02 - Výpis z LV č. 1226
 - 03 - Katastrálne mapy
 - 04 - Znalecký posudok č. 81/2021
 - 05 – Predchádzajúci súhlas primátora

Zodpovedný:

Mgr. Zuzana Kozáková

poverená vedením oddelenia
PPČESČaSP

Spracovateľ:

Mgr. Zuzana Kozáková

poverená vedením oddelenia
PPČESČaSP

Na rokovanie prizvať:

Zodpovedného, spracovateľa

N á v r h u z n e s e n i a

miestna rada

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

I. schváliť

priložený návrh Zmluvy o spolupráci, o uzatvorení budúcich kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností a o uzatvorení budúcich zmlúv o zriadení vecného bremena so spoločnosťou ATRIOS real estate s.r.o., Vajnorská 100/A, Bratislava, IČO: 50 337 238

; za podmienok:

- zmluva o spolupráci, o uzatvorení budúcich kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností a o uzatvorení budúcich zmlúv o zriadení vecného bremena bude spoločnosťou ATRIOS real estate s.r.o., Vajnorská 100/A, Bratislava, IČO: 50 337 238, podpísaná najneskôr v lehote 30 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve;
- v prípade, že zmluva o spolupráci, o uzatvorení budúcich kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností a o uzatvorení budúcich zmlúv o zriadení vecného bremena nebude v uvedenej lehote spoločnosťou ATRIOS real estate s.r.o., Vajnorská 100/A, Bratislava, IČO: 50 337 238 podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť;

II. splnomocňuje

starostu mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, za predpokladu splnenia podmienok uvedených v Zmluve o spolupráci, o uzatvorení budúcich kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností a o uzatvorení budúcich zmlúv o zriadení vecného bremena, na podpis nasledovných realizačných zmlúv:

1/ realizačná kúpna zmluva na predaj stavieb:

- súpisné číslo 1102 na pozemku registra "C" KN parc. č. 12781/265
- súpisné číslo 1102 na pozemku registra "C" KN parc. č. 12781/266
- súpisné číslo 1102 na pozemku registra "C" KN parc. č. 12781/267
- súpisné číslo 1102 na pozemku registra "C" KN parc. č. 12781/268
- súpisné číslo 1102 na pozemku registra "C" KN parc. č. 12781/270

v k.ú. Nové Mesto, evidovaných na LV č. 1226 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (ďalej len ako „stavby 1“)

; v prospech spoločnosti ATRIOS real estate s.r.o., Vajnorská 100/A, Bratislava, IČO: 50 337 238

; v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu, že

- budúci kupujúci má na kúpu pozemkov registra "C" KN parc. č. 12781/265, 12781/266, 12781/267, 12781/268, 12781/270 nachádzajúcich sa pod stavbami 1 uzatvorenú zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností s ich súčasným vlastníkom spoločnosťou Digesta, a.s., t.j. je budúcim vlastníkom pozemkov pod stavbami

- budúci kupujúci plánuje v danom území, t.j. aj na predmetných pozemkoch, na ktorých stoja stavby 1, realizáciu investičného zámeru „Polyfunkčný komplex Zátiašie“
- stavby 1 sú určené na odstránenie, boli povolené len ako dočasné do r. 1995, sú už po dobe ich životnosti, nespĺňajú súčasné technické požiadavky na daný typ stavieb, mestská časť nie je vlastníkom ani správcom pozemkov pod stavbami 1 a keďže budúci kupujúci nemá záujem na trvalom umiestnení stavieb 1 na daných pozemkoch, ale má záujem na ich odstránení a revitalizácii celého územia, nie je možné predĺžiť dobu ich trvania,
- budúci kupujúci vybuduje pre mestskú časť nové náhradné stavby v zmysle bodu 2/ tohto uznesenia

; za kúpnu cenu vo výške:

51 400 EUR

2/ realizačná kúpna zmluva na kúpu nových (náhradných) stavieb v rozsahu - samostatný objekt skladu (s podrobnejším vnútorným členením skladových priestorov na jednotlivé účelové využitia skladového hospodárstva), samostatný objekt administratívy a riadenia a objekty komunikácií a spevnených plôch - na pozemkoch registra „C“ KN, resp. ich častiach vymedzených geometrickým plánom na zameranie stavieb:

- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/1 – ostatná plocha o výmere 30606 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/126 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/127 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/141 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/142 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/143 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/144 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/145 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/146 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/153 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/154 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/155 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/156 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/157 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/158 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/159 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/160 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/161 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/162 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/163 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/164 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/165 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/166 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/167 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/168 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/169 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/170 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/71 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/72 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/73 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/74 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/75 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/76 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,

- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/77 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/78 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/79 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/80 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/81 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/82 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/83 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/84 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/85 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/86 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/87 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/88 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/89 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/90 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/91 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/92 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/93 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/94 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/95 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/96 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/205 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/206 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/207 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/208 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/209 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/210 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/211 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/212 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/215 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/216 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/217 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/218 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,

v k.ú. Nové Mesto, evidovaných na LV č. 5510 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (ďalej len ako „stavby 2“)

; od spoločnosti ATRIOS real estate s.r.o., Vajnorská 100/A, Bratislava, IČO: 50 337 238 ako vlastníka stavieb 2

; za kúpnu cenu, ktorá bude zodpovedať výške časti kúpnej ceny za stavby 1, ktorú obdrží mestská časť ako správca stavieb 1, a to v percentuálnom podiele v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy platného v čase podpisu realizačnej kúpnej zmluvy

3/ realizačná zmluva o zriadení vecného bremena „in rem“ k pozemkom registra „C“ KN, resp. ich častiam vymedzeným geometrickým plánom:

- parc.č. 12780/1 – ostatná plocha o výmere 30606 m²,
- parc.č. 12781/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1198 m²,

v k.ú. Nové Mesto, evidovaných na LV č. 5510 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,

; v prospech vlastníka pozemkov registra „C“ KN:

- parc.č. 12780/176 – ostatné plochy o výmere 3711 m²,
- parc.č. 12781/6 – zastavané plochy a nádvorie o výmere 7755 m²,
- parc.č. 12781/261 – zastavané plochy a nádvorie o výmere 642 m²,
- parc.č. 12781/262 – zastavané plochy a nádvorie o výmere 311 m²,
- parc.č. 12781/263 – zastavané plochy a nádvorie o výmere 117 m²,

- parc.č. 12781/265 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 255 m²,
- parc.č. 12781/266 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 257 m²,
- parc.č. 12781/267 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 185 m²,
- parc.č. 12781/268 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 178 m²,
- parc.č. 12781/269 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 177 m²,
- parc.č. 12781/270 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 147 m²,
- parc.č. 12781/271 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 2039 m²,

; a to:

- na ťarchu pozemkov parc. č. 12780/1 a parc. č. 12781/7 resp. ich častí určených podľa geometrického plánu s obsahom „*právo trvalého umiestnenia stavby komunikácie, chodníkov a spevnených plôch a ich príslušenstva, právo vstupu a vjazdu na zaťažené pozemky za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb, právo prechodu a prejazdu cez komunikácie a chodníky zriadené na zaťažených pozemkoch, právo parkovania na spevnených plochách zriadených na zaťažených pozemkoch určených k parkovaniu*“
- na ťarchu pozemku parc. č. 12780/1 resp. jeho časti určenej podľa geometrického plánu s obsahom „*právo trvalého umiestnenia stavby inžinierskych sietí – daždovej kanalizácie a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu, právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb*“
- na ťarchu pozemku parc. č. 12780/1 resp. jeho časti určenej podľa geometrického plánu s obsahom „*právo trvalého umiestnenia stavby inžinierskych sietí – spláškovej kanalizácie a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu, právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb*“
- na ťarchu pozemkov parc. č. 12780/1 a parc.č. 12781/7 resp. ich častí určených podľa geometrického plánu s obsahom „*právo trvalého umiestnenia stavby inžinierskych sietí – prípojka a rozvody vody a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu, právo vstupu a vjazdu na zaťažené pozemky za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb*“
- na ťarchu pozemku parc. č. 12780/1 resp. jeho časti určenej podľa geometrického plánu s obsahom „*právo trvalého umiestnenia stavby inžinierskych sietí – prípojka a rozvody plynu a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu, právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb*“
- na ťarchu pozemku parc. č. 12780/1 resp. jeho časti určenej podľa geometrického plánu s obsahom „*právo trvalého umiestnenia stavby osvetlenia a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu, právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb*“ a
- na ťarchu pozemku parc. č. 12781/7 resp. jeho časti určenej podľa geometrického plánu s obsahom „*právo trvalého umiestnenia stavby vnútroareálového osvetlenia a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu, právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb*“ a
- na ťarchu pozemku parc. č. 12781/7 resp. jeho časti určenej podľa geometrického plánu s obsahom „*právo trvalého umiestnenia stavby prípojky a rozvodov slaboprúdu a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu, právo vstupu a vjazdu na zaťažený pozemok za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb*“ a
- na ťarchu pozemku parc. č. 12781/7 resp. jeho časti určenej podľa geometrického plánu s obsahom „*právo trvalého umiestnenia stavby prípojky a rozvodov horúcovodu a príslušenstva danej stavby v zmysle geometrického plánu, právo vstupu a vjazdu na zaťažené pozemky za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenia daných stavieb*“

; za odplatu vo výške:

1 EUR

; v prípade, že nebude uzatvorená realizačná zmluva podľa bodu 2/ tohto uznesenia z dôvodov na strane vlastníka stavieb 2, bude výška odplaty určená znaleckým posudkom

4/ realizačná zmluva o zriadení vecného bremena „in rem“ k pozemkom registra „C“ KN, resp. k ich častiam vymedzeným geometrickým plánom:

- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/1 – ostatná plocha o výmere 30606 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/126 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/127 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/141 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/142 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/143 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/144 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/145 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/146 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/153 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/154 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/155 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/156 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/157 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/158 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/159 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/160 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/161 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/162 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/163 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/164 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/165 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/166 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/167 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/168 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/169 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12780/170 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/71 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/72 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/73 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/74 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/75 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/76 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/77 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/78 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/79 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/80 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/81 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/82 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/83 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/84 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/85 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/86 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/87 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,

- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/88 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/89 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/90 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/91 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/92 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/93 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/94 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/95 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/96 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/205 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/206 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/207 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/208 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/209 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/210 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/211 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/212 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/215 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/216 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/217 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,
- pozemok KN „C“, parc.č. 12781/218 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²,

v k.ú. Nové Mesto, evidovaných na LV č. 5510 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,

; v prospech vlastníka stavieb 2

; s obsahom:

„právo umiestnenia stavieb, právo vstupu a vjazdu na zaťažené pozemky za účelom zriadenia, opráv, úprav, zmien, údržby a odstránenie daných stavieb“

; za odplatu vo výške:

1 EUR

; v prípade, že nebude uzatvorená realizačná zmluva podľa bodu 2/ tohto uznesenia z dôvodov na strane vlastníka stavieb 2, bude výška odplaty určená znaleckým posudkom

- s pripomienkami
- bez pripomienok

Dôvodová správa

Spoločnosť Atrios real estate s.r.o. (ďalej len „ATRIOS“) má uzatvorenú zmluvu o budúcej zmluve na kúpu pozemkov registra „C“ KN parc. č. 12780/176, parc.č. 12781/6, parc.č. 12781/261, parc.č. 12781/262, parc.č. 12781/263, parc.č. 12781/265, parc.č. 12781/266, parc.č. 12781/267, parc.č. 12781/268, parc.č. 12781/269, parc.č. 12781/270, parc.č. 12781/271, v k.ú. Nové Mesto, s aktuálnym vlastníkom pozemkov – spoločnosťou Digesta a.s., pričom na niektorých z uvedených pozemkov, konkrétne na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 12781/265, 266, 267, 268, 270, v k.ú. Nové Mesto sú postavené stavby súp. č. 1102 (ďalej len „stavby EKO“), ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (ďalej len „MČ“).

ATRIOS plánuje v danom území, t.j. na uvedených pozemkoch, vrátane pozemkov pod stavbami EKO realizovať investičný zámer „Polyfunkčný komplex Zátiešie“ (ďalej len „investičný zámer“).

Prílohou č. 01 tohto materiálu je navrhované znenie Zmluvy o spolupráci, o uzatvorení budúcich kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností a o uzatvorení budúcich zmlúv o zriadení vecného bremena medzi MČ a ATRIOS (ďalej len „zmluva“).

Po splnení všetkých podmienok uvedených v zmluve by v dohodnutých lehotách prišlo k:

- prevodu stavieb EKO do výlučného vlastníctva ATRIOS,
- vybudovaniu náhradných stavieb pre MČ (ďalej len „náhradné stavby“) a následnému prevodu náhradných stavieb do výlučného vlastníctva MČ,
- k zriadeniu vecného bremena na pozemkoch vo vlastníctve MČ v prospech ATRIOS na účely umiestnenia náhradných stavieb budovaných pre MČ,
- k zriadeniu vecného bremena na pozemkoch vo vlastníctve MČ v prospech ATRIOS na účely umiestnenia inžinierskych sietí a komunikácie potrebných na realizáciu investičného zámeru aj na vybudovanie a prevádzku náhradných stavieb.

Stavby EKO boli vybudované ako stavby dočasné, povolené do roku 1995 a kolaudačné rozhodnutie na predmetné stavby nie je evidované v evidencii vydaných kolaudačných rozhodnutí príslušného stavebného úradu. V súčasnosti sú teda stavby EKO už po dobe ich povoleného trvania a aj životnosti, nespĺňajú súčasné technické požiadavky na daný typ stavieb, mestská časť nie je vlastníkom ani správcom pozemkov pod stavbami EKO a ani súčasný vlastníkom pozemkov – Digesta, a.s., ani ATRIOS ako budúci vlastníkom pozemkov, nemajú záujem na trvalom umiestnení stavieb EKO na týchto pozemkoch, takže nie je možné predĺžiť dobu povolenia na umiestnenie stavieb EKO a tieto by mali byť odstránené. ATRIOS má záujem na odstránení stavieb EKO a revitalizácii celého územia a po nadobudnutí stavieb ich ATRIOS odstráni na vlastné náklady.

Vlastníkom stavieb EKO je hlavné mesto SR Bratislava, ktoré ich ako rozostavané stavby zverilo MČ Protokolom č. 7/95 zo dňa 12.01.1996. Predmetné stavby užíva EKO-podnik VPS ako stredisko dopravy.

Dňa 10.07.2009 bola uzatvorená nájomná zmluva medzi EKO-podnik VPS a Digesta, a.s. na prenájom pozemkov pod stavbami EKO (ďalej len „nájomná zmluva“) na dobu určitú do 31.12.2015. Dodatkom č. 1 zo dňa 29.12.2015 bola doba nájmu predĺžená do 31.12.2020, pričom v predmetnom dodatku č. 1 sa nájomca (EKO-podnik VPS) zaviazal po skončení nájmu odstrániť dočasné stavby na vlastné náklady, a to do termínu skončenia nájmu, takže odstránenie stavieb EKO je zmluvne dohodnutá povinnosť, ktorú by si mohol prenajímateľ vymáhať od nájomcu. Dodatkom č. 2 zo dňa 23.12.2020 bola doba nájmu opätovne predĺžená do 31.12.2021.

Keďže odstránenie stavieb EKO vyvolá zrušenie prevádzkových priestorov (strediska dopravy) v užívaní EKO-podnik VPS a EKO-podnik VPS aktuálne nemá k dispozícii žiadne priestory, ktoré by bolo možné využiť ako náhradu za stavby EKO na daný účel, ATRIOS reflektujúc na daný stav prezentoval svoju pripravenosť, v rámci spolupráce s MČ, vybudovať náhradné stavby umiestnené na pozemkoch vo vlastníctve MČ bližšie špecifikovaných v zmluve, v predpokladanej hodnote cca 350 000

EUR bez DPH, následne skolaudovať náhradné stavby a tieto previesť do vlastníctva MČ (na účely ich užívania ako nového strediska dopravy pre EKO-podnik VPS), pričom MČ náhradné stavby odkúpi od ATRIOS-u za cenu vo výške časti kúpnej ceny, ktorú obdrží od ATRIOS-u za stavby EKO.

EKO-podnik VPS bude užívať stavby EKO až do doby nadobudnutia náhradných stavieb do vlastníctva MČ, resp. do termínu odovzdania stavieb EKO ATRIOS-u, ktorý začne plynúť až po nadobudnutí náhradných stavieb do vlastníctva MČ. ATRIOS sa v zmluve zaviazal, že po nadobudnutí pozemkov pod stavbami EKO uzatvorí s EKO-podnikom VPS dodatok k nájomnej zmluve, resp. novú nájomnú zmluvu na užívanie týchto pozemkov až do doby odovzdania stavieb EKO ATRIOS-u.

V súvislosti s výstavbou náhradných stavieb vznikne potreba stavebníka – ATRIOS – preukázať právny vzťah k pozemkom, na ktorých bude budovať náhradné stavby. Za týmto účelom bude v rámci zmluvy uzatvorená zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena k pozemkom vo vlastníctve MČ v prospech budúceho vlastníka náhradných stavieb, ktorá je v súlade s § 139 ods. 1 stavebného zákona dostačujúca na preukázanie právneho vzťahu k pozemkom na účely vydania stavebného povolenia. Nadobudnutím vlastníckeho práva k náhradným stavbám sa následne MČ stane súčasne povinným aj oprávneným z vecného bremena, takže zriadené vecné bremeno zanikne splynutím práv a povinností. Vzhľadom na to, že ATRIOS bude náhradné stavby budovať v prospech MČ, odplata za vecné bremeno je navrhovaná vo výške 1 EUR. V prípade, že by nedošlo k uzatvoreniu realizačnej kúpnej zmluvy na prevod náhradných stavieb na MČ z dôvodov na strane ATRIOS, bude výška odplaty určená znaleckým posudkom vyhotoveným MČ.

Súčasne ATRIOS pre realizáciu investičného zámeru potrebuje zriadiť vecné bremená za účelom uloženia inžinierskych sietí a vybudovania komunikácie okrem iného aj na pozemkoch vo vlastníctve MČ. Vzhľadom na to, že predmetné inžinierske siete, aj vybudovaná komunikácia budú slúžiť aj pre účely vybudovania a prevádzky náhradných stavieb, ktoré budú následne vo vlastníctve MČ, je aj za toto vecné bremeno navrhovaná odplata vo výške 1 EUR. V prípade, že by nedošlo k uzatvoreniu realizačnej kúpnej zmluvy na prevod náhradných stavieb na MČ z dôvodov na strane ATRIOS, bude výška odplaty určená znaleckým posudkom vyhotoveným MČ.

Všeobecná hodnota stavieb EKO bola stanovená znaleckým posudkom č. 81/2021 zo dňa 23.02.2021 vo výške 51 400 EUR. Časť tejto kúpnej ceny obdrží hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) ako vlastníka stavieb EKO a časť kúpnej ceny obdrží MČ ako správca stavieb EKO. Vzhľadom na to, že pomer jednotlivých častí kúpnej ceny je v súlade so Štatútom hlavného mesta SR Bratislavy viazaný na počet obyvateľov MČ (do 40 000 obyvateľov je to 60% pre MČ a 40% pre hlavné mesto, nad 40 000 obyvateľov je to 50% pre MČ a 50% pre hlavné mesto) a počet obyvateľov MČ v čase prevodu stavieb EKO nie je v tomto momente zrejмый, nie je možné presne určiť akú sumu obdrží MČ za dané stavby (v prípade, že to bude 60% kúpnej ceny, tak MČ obdrží 30 840 EUR, v prípade, že to bude 50% kúpnej ceny, tak MČ obdrží 25 700 EUR).

Pri prevode stavieb EKO bude MČ postupovať v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o majetku obcí), t.j. pôjde o prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom miestne zastupiteľstvo rozhoduje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Osobitný zreteľ na prevod stavieb do vlastníctva ATRIOS-u je daný tak ako je uvedený v bode II. ods. 1/ návrhu uznesenia tohto materiálu.

Predchádzajúci súhlas primátora s prevodom stavieb EKO bol udelený dňa 17.05.2021.

Upozorňujeme, že v čl. 6 bod 3. zmluvy je dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 250 000 EUR pre obe zmluvné strany za porušenie povinnosti uzatvoriť zmluvu na prevod stavieb v prospech druhej zmluvnej strany v dohodnutej lehote, ak nebude zmluva uzatvorená ani v dodatočnej 15 dňovej lehote na výzvu druhej zmluvnej strany. Táto pokuta bude splatná v lehote 60 dní od márneho uplynutia dodatočnej lehoty na uzatvorenie zmluvy. V prípade, že MČ z akéhokoľvek dôvodu neuzatvorí zmluvu na prevod stavieb EKO v prospech ATRIOS v danej lehote, bude povinná uhradiť zmluvnú pokutu vo výške

250 000 EUR. Rovnakú povinnosť bude mať aj ATRIOS, ak neuzatvorí zmluvu na prevod náhradných stavieb v prospech MČ v danej lehote.