

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
Dátum 08.03.2022

Návrh spoločnosti F-LUXUS s.r.o., Zámocká 3, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 50450719 doručený mestskej časti Bratislava – Nové Mesto vo veci kúpy pozemku za účelom vybudovania materskej školy v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

Predkladateľ:

Ing. Ignác Olexík, PhD.
prednosta miestneho úradu

Zodpovedný:

JUDr. Rastislav Velček
vedúci oddelenia právneho,
podnikateľských činností evidencie
súpisných čísel a správy pozemkov

Spracovateľ:

JUDr. Rastislav Velček
vedúci oddelenia právneho,
podnikateľských činností, evidencie
súpisných čísel a správy pozemkov

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Využitie územia
4. Fotografie územia
5. UPI, január 2022
- 5a. Riešené územie
6. Koordinačná situácia SO-01 a SO-02
- 6a. Koordinačná situácia SO-01 a SO-02
7. Znalecký posudok Ing. Šmotláka
8. Informácia o doručených ponukách predložená MIZ 08.02.2022
9. Stanoviská komisií

na rokovanie prizvať :

zodpovedného a spracovateľa

N Á V R H U Z N E S E N I A:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

A. b e r i e n a v e d o m i e

návrh obchodnej spoločnosti F-LUXUS s.r.o., Zámocká 3, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 50450719 (ďalej „obchodná spoločnosť“) doručený mestskej časti Bratislava – Nové Mesto vo veci kúpy pozemku za účelom vybudovania materskej školy v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

;a to pozemkov nachádzajúcich sa na liste vlastníctva č. 3888, katastrálne územie Vinohrady (ďalej „pozemky“),

;v navrhovanej výške 1200 Eur/m² bez DPH (1440 Eur/m² s DPH)

B. b e r i e n a v e d o m i e

vypracovaný znalecký posudok Ing. Marcela Šmotláka, č. 1/2022, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu pozemkov na sumu 803,95 Eur/m²

C. ž i a d a

starostu mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, aby rokoval s obchodnou spoločnosťou o znížení kúpnej ceny za pozemky vo výške najviac 1100 Eur/m², s tým, že mestská časť má záujem o získanie 1533 m² pozemkov na účel vybudovania materskej školy, pričom časť pozemkov by získala mestská časť kúpou do svojho vlastníctva a časť pozemkov od obchodnej spoločnosti by získalo do svojho vlastníctva hlavné mesto SR Bratislava formou zámeny pozemkov a to by ich následne zverilo do správy mestskej časti

D. v y z ý v a

hlavné mesto SR Bratislavu, aby rokovala s obchodnou spoločnosťou o možnej zámene pozemkov na ulici Bárdošova - parcela registra „C“ KN č. 5982/3, záhrada o výmere 709 m², katastrálne územie Vinohrady, ktoré sú zverené do správy mestskej časti Bratislava – Nové Mesto za časť pozemkov obchodnej spoločnosti, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 3888, na ktorých sa môže vybudovať materská škola v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

- s pripomienkami
- bez pripomienok

DÔVODOVÁ SPRÁVA:

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, 831 92 Bratislava na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva č. 32/33 zo dňa 07.12.2021 zverejnila na web stránke výzvu

„o hľadani vhodných nehnuteľností (pozemkov, rodinných domov, nebytových priestorov) v mestskej časti Bratislava–Nové Mesto s cieľom zriadenia novej materskej školy, ktorá bude prevádzkovaná mestskou časťou Bratislava–Nové Mesto“.

<https://www.banm.sk/hladame-priestor-pre-novu-skolku-verejna-vyzva-pre-vlastnikov-nehnutelnosti/>

1. V priebehu mesiaca december 2021 bol referát právny, podnikateľských činnosti, evidencie súpisných čísel a správy pozemkov oslovený spoločnosťou F-LUXUS s.r.o., Zámocká 3, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 50450719 (ďalej „spoločnosť“) ohľadom predaja pozemkov, nachádzajúcich sa na liste vlastníctva č. 3888, katastrálne územie Vinohrady. **Mestská časť pre účely vybudovania materskej školy nepotrebuje všetky pozemky, ktoré sú zapísané na tomto liste vlastníctva, a predpokladaná potreba výmery pozemkov predstavuje 1533 m².** Súčasťou tohto materiálu je územnoplánovacia informácia zo dňa 07.01.2022.

Spoločnosť F-LUXUS s.r.o. upozornila, že na pozemkoch v súčasnosti plánuje výstavbu 2 bytových domov. V prílohe prikladáme koordinačnú situáciu k „Novostavbe bytového domu SO-01, SO-02“ k projektu na vydanie územného rozhodnutia. Návrh spoločnosti spočíva v tom, že spoločnosť by zrealizovala len 1 bytový dom, konkrétny bytový dom „SO-01“, pričom mestská časť by mohla získať pozemky, na ktorých sa plánuje postaviť bytový dom „SO-02“, ktorý by sa v prípade výstavby materskej školy na týchto pozemkoch už nerealizoval. **V území by vznikla materská školy mestskej časti, namiesto 1 bytového domu, ktorý by sa nerealizoval.**

Spoločnosti navrhla mestskej časti kúpu časti pozemkov za navrhovanú kúpnu cenu vo výške 1200 Eur/m² bez DPH (1440 Eur/m² s DPH).

Celkovo by sa jednalo o sumu vo výške 1533m² x 1200 Eur/m² = 1 839 600 Eur (bez DPH), t.j. 2 200 520 Eur (s DPH).

2. Mestská časť zabezpečila v priebehu mesiaca január 2022 vypracovanie znaleckého posudku znalcom Ing. Antonom Šmotlákom, č. 1/2022, ktorý ohodnotil pozemky spoločnosti na sumu 803,95 Eur/m². Prenásobením tejto sumy s požadovanou výmerou 1533m² sa dopracujeme na sumu vo výške 1 232 455 Euro. Cena určená podľa znaleckého posudku sa však môže odlišovať od trhovej ceny a v danom prípade je predpoklad, že predávajúci s navrhovanou cenou nebude súhlasiť.

Cieľom mestskej časti je dosiahnutie dohody na nižšej kúpnej cene. Návrh by predstavoval sumu nižšiu ako navrhovaných 1440 Eur/ m² a to vo výške 1100 Eur/ m².

Výsledná suma by bola vo výške 1533m² x 1100 Eur/m² = 1 686 300 Euro.

3. Vzhľadom na vysokú kúpnu cenu za pozemky, na ktorých by mohla vzniknúť nová materská škola a ktorých výmera sa predpokladá v rozsahu 1533 m² sa navrhuje nasledovné financovanie (riešenie pre získanie potrebných pozemkov):

- časť z pozemkov na výstavbu materskej školy by získala mestská časť kúpou z vlastných zdrojov (resp. úverom získaných), a
- časť pozemkov by získala mestská časť zverením pozemkov zo strany hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré by potrebné pozemky od spoločnosti získala zámenou za svoje pozemky na ulici Bárdošova - parcela registra „C“ KN č. 5982/3, záhrada o výmere 709 m², katastrálne územie Vinohrady (tieto pozemky sú toho času zverené do správy mestskej časti, pričom ich odhadovaná kúpna cena je vo výške 432 000 Eur).

Z tohto dôvodu je súčasne cieľom tohto materiálu obrátiť sa na hlavné mesto SR Bratislavu s možnosťou, aby sa časť pozemkov spoločnosti zamenila za pozemky hlavného mesta SR Bratislavy na ulici Bárdošova (parcela registra „C“ KN č. 5982/3, záhrada o výmere 709 m², katastrálne územie Vinohrady). Hodnota pozemkov na Bárdošovej bola stanovená znaleckým posudkom, ktorý bol zabezpečený zo strany mestskej časti, vo výške viac nad 432 000 Eur.

4. Ak by došlo k dohode na kúpnej cene za pozemky obchodnej spoločnosti (a jej následnej kúpe mestskou časťou) a súčasne by došlo k zámene pozemkov hlavného mesta SR Bratislavy za časť pozemkov spoločnosti, a tieto by boli zverené do správy mestskej časti, získala by mestská časť pozemky na vybudovanie materskej školy na Kramároch a zároveň by došlo k zredukovaniu developerského zámeru spoločnosti.

VYUŽITIE ÚZEMIA:

Využitie územia – lokalita ul. Vlárska

Riešené územie (2661 m²) v kat. úz. Vinohrady, pozostávajúce z parciel č.:

- **19470/26** – vinica – 862 m²
- **19470/30** – vinica – 751 m²
- **19470/29** – vinica – 795 m²
- **19465/44** – ostatná plocha - 123 m²
- **19470/375** – ostatná plocha - 7 m²
- **19465/43** – ostatná plocha - 95 m²
- **22306/30** – zast.plocha a nádvorie (časť komunikácie ul. Vlárska) - 28 m²

Spolu: 2661 m² (vid'. obr.: riešené územie)

Bilancie riešeného územia: Súčasná zastavanosť územia: **0 %**

Územnoplánovacia informácia pre riešené územie:

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je:

Väčšia časť riešeného územia (parcely č. **19470/26, 19470/30, 19470/29**, C KN, k. ú. Vinohrady – 2408 m²) súčasťou **rozvojového** územia určeného pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód funkcie **102**, kód regulácie **E**).

Priestorové usporiadanie: bytové domy – zástavba mestského typu.

Regulatívny intenzity využitia územia:

- Index zastavaných plôch - **IZP max: 0,30**
- koeficient zelene – **KZ min: 0,25**
- index podlažných plôch – **IPP max: 1,1**

Menšia časť riešeného územia (parcely č. **19465/44, 19470/375, 19465/43** C KN, k. ú. Vinohrady – 225 m²) súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód funkcie **102**).

Parcela č. **22306/30**, C KN, k. ú: Vinohrady – 28 m², je súčasťou komunikácie ul. Vlárska – teda nie je určená k výstavbe.

Príslušnú reguláciu funkčného využitia plôch a regulatív intenzity využitia územia ako aj schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Zámery v riešenom území:

Aktuálne je v území naplánovaná výstavba dvoch bytových domov SO – 01, SO – 02 so spevnenými a zelenými plochami (*vid. prílohu – Situácia*)

V budúcnosti by časť územia mala slúžiť na výstavbu „Škôlky – 4triedky“, pričom bytový dom SO – 01 by bol tiež postavený. Areálová prístupová spevnená plocha, napojená na ul. Vlárska, by slúžila pre objekt škôlky a taktiež pre objekt bytovky SO – 01 so zastavanou plochou 313 m².

Po preštudovaní PD k bytovým domom, zapožičanej zo st. úradu zisťujeme, že ak by bytový dom SO – 01 ostal v pôvodnom architektonicko - stavebnom riešení a taktiež by sa nemenil počet bytov (7), postačilo by pre objekt SO - 01 vymedzené územie o výmere 1100 m². Samozrejmosťou je úprava výmery spevnených plôch a plôch zelene - na tieto bude vplývať zredukovaný počet parkovacích miest. Pre bytovku SO – 01 je potrebné vytvoriť už len max. 2 parkovacie miesta na teréne. Parkovacie miesta (10) pre bytový dom sa nachádzajú na podzemnom podlaží objektu.

Návrh delenia územia: MČ BA – Nové Mesto: 1533 m²
Terajší majiteľ územia: 1100 m² + 28 m² (CESTA – ul. Vlárska)

Prístupová spevnená plocha ja zatiaľ priradená do časti územia, ktorá bude patriť majiteľovi. Jej parametre (môžno budú iné), by bolo dobré odkonzultovať s odborne spôs. osobou – dopravákom.

