

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
Dátum 12.04.2022

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa – nájom časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 5620/11, ostatná plocha, v rozsahu 253 m², katastrálne územie Vinohrady, evidované na liste vlastníctva č. 2212, ktorý je zverený do správy mestskej časti Bratislava – Nové Mesto pre nájomcu K&K Real estate VI. s.r.o., Panenská 24, Bratislava, 811 03 Bratislava, IČO: 52570070

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

na rokovanie prizvať :
zodpovedného a spracovateľa

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa + miesta pre obyvateľov + fotografie
3. Žiadosť o nájom pozemku + záber parcely
4. Zmluva s Billa s.r.o. a Teta drogérie SR s.r.o.
5. Memorandum medzi MČ a žiadateľom z 04.04.2022
6. LV č. 2212
7. Stanoviská komisií

N Á V R H U Z N E S E N I A:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

s c h v a ľ u j e

nájom časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 5620/11, ostatná plocha, v rozsahu cca 253 m², katastrálne územie Vinohrady, evidované na liste vlastníctva č. 2212, ktorý je zverený do správy mestskej časti Bratislava – Nové Mesto vlastníkom hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, podľa priloženého zámeru vybudovania 7ks parkovacích miest (ďalej aj „predmet nájmu“)

; za účelom vybudovania 7 ks parkovacích miest o rozmere 2,5m x 5,0m (šírka, dĺžka)

; na dobu určitú do 01.05.2032, s možnosťou predĺženia o ďalších 10 rokov (opcia)

; pre žiadateľa : K&K Real estate VI. s.r.o., Panenská 24, Bratislava, 811 03 Bratislava, IČO: 52570070 (ďalej aj „nájomca“)

; ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že:

- na predmete nájmu nájomca vybuduje 7 ks parkovacích miest, bez toho aby nájomca požadoval akúkoľvek finančnú úhradu zo strany prenajímateľa, pričom recipročne nájomca poskytne počas doby nájmu využívanie svojich 27 parkovacích miest bezplatne obyvateľom najbližšieho okolia v čase od 20:01 – 07:59 počas každého dňa, čo zlepší možnosti parkovania na Kramároch

; za nájomné vo výške: 1 €/m²/ročne (t.j. 253 € ročne za celý predmet nájmu)

; za podmienky:

- nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve; v prípade, ak nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stráca platnosť

- nájomca bude zabezpečovať všetku starostlivosť o vybudované parkovacie miesta na predmete nájmu bez akejkoľvek finančnej spoluúčasti prenajímateľa,

- nájomca poskytne počas doby nájmu využívanie svojich 27 parkovacích miest bezplatne obyvateľom najbližšieho okolia v čase od 20:01 – 07:59 počas každého dňa,

- ak nájomca zmení účel využitia Domu služieb za iný účel (polyfunkčný, prípadne bytový účel), prenajímateľ bude mať právo nájomnú zmluvu vypovedať

- s pripomienkami

- bez pripomienok

DÔVODOVÁ SPRÁVA:

Žiadateľ - K&K Real estate VI. s.r.o., Panenská 24, Bratislava, 811 03 Bratislava, IČO: 52570070 (ďalej aj „žiadateľ“) je vlastníkom pozemkov registra „C“ KN č. 5620/30, katastrálne územie Vinohrady, na ktorom je v súčasnosti vybudovaný uzavretý areál v susedstve stavby označenej súpisným číslom 7692 na parcele registra „C“ KN č. 5620/13, katastrálne územie Vinohrady ktorá je vo vlastníctve žiadateľa.

Žiadateľ pripravuje rekonštrukciu stavby označenej súpisným číslom 7692 na parcele registra „C“ KN č. 5620/13, katastrálne územie Vinohrady (ďalej aj „stavba“, aj „dom služieb“) a za týmto účelom má záujem o úpravu okolia svojej stavby.

Súčasťou domu služieb bude renomovaný potravinový reťazec s ktorým nájomca uzavrie dlhoročnú nájomnú zmluvu. Pôvodný zámer vlastníka budovy – vybudovanie 5 podlažného polyfunkčného domu, vrátane prevažne rezidenčného využitia sa nebude realizovať.

V dotyku so stavbou domu služieb je aj parcela registra „C“ KN parc. č. 5620/11, ostatná plocha, v rozsahu 253 m², katastrálne územie Vinohrady, evidované na liste vlastníctva č. 2212, ktorý je zverený do správy mestskej časti Bratislava – Nové Mesto vlastníkom hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava (ďalej aj „predmet nájmu“) na základe protokolu č. 63/1991 zo dňa 30.09.1991. Presné vymedzenie predmetu nájmu je súčasťou žiadosti žiadateľa zo dňa 25.11.2021.

Žiadateľ má záujem o uzavretie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu na obdobie 10 rokov za symbolické ročné nájomné vo výške 1€/m² predmetu nájmu (celkovo ročne 253 €), za účelom vybudovania 7ks parkovacích miest, **pričom recipročne nájomca poskytne počas doby nájmu využívanie svojich 27 parkovacích miest bezplatne obyvateľom najbližšieho okolia v čase od 20:01 – 07:59 počas každého dňa, čo zlepši možnosti parkovania na Kramároch.**

Mestská časť získa schválením návrhu nájomcu 253 €/každoročne z titulu nájomného a pre obyvateľov v čase od 20:01 – 07:59 - 27 parkovacích miest počas každého dňa.

Výhody prenájmu :

- Nájomca vybuduje parkovacie miesta, ktoré po skončení doby nájmu ostanú vo vlastníctve mestskej časti
- Vybudované parkovacie miesta budú bez akejkol'vek finančnej spoluúčasti mestskej časti
- Nájomca súhlasil s požiadavkou mestskej časti a namiesto polyfunkčného objektu, realizuje na mieste bývalej VÚB Akadémie – Dom služieb, s renomovanou predajňou potravín (Billa, Teta) a tieto parkovacie miesta budú k dispozícii zákazníkom
- V prípade zmeny účelu budovy (polyfunkcia, bytový dom) nájomná zmluva bude vypovedaná
- Nájomca poskytne obyvateľom vo vymedzenom čase bezodplatne 27 parkovacích miest, čo zlepši možnosti parkovania obyvateľov na Kramároch

Keďže na rokovania komisií a miestnej rady zazneli viaceré návrhy ako naložiť so záujmovým územím, bolo oslovené oddelenie dopravy aby preverilo možnosť **vzniku parkoviska**, ktoré by bolo dostupné priamo z hlavnej ulice Vlárska :

Stanovisko oddelenia dopravy:

*Z hľadiska zachovania bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, blízkosti križovatky Vlárska–Stará Klenová, umiestnenia veľkorozmerových odpadových nádob, nedostatočných rozhľadov a rozdielnych terénnych výšok pri výjazde na miestnu cestu , správca miestnej cesty **nedoporučuje zriadenie vjazdu na pril'ahľú voľ'nú zelenú plochu** nachádzajúcu sa na parc. KNC č. 5620/11 , plocha medzi kotoľňou a jestvujúcou parkovacou plochou.*

Rovnako bola na rokovaníach komisií riešená otázka, že záujmový pozemok by mohol byť **poskytnutý ako súčasť nájmu nebytových priestorov s pril'ahlou budovou „teplárne Vlárska“**. Stanovisko ENGIE Services a.s. je nasledovné :

*„V budove na Vlárskej sa nachádza technológia plynovej kotoľne, ktorá bude v priebehu tohto roka modernizovaná, spolu aj s rozvodmi. Zároveň tento rok budú vymenené rozvody aj na okruhu kotoľne Višňová. Keďže aktuálne tendrujeme dodávateľov, konečné ceny ešte nie sú. Jedna z pôvodných úvah bola, že prepojíme okruhy kotoľní Vlárska a Višňová a budova na Vlárskej bude voľ'ná. Avšak tento zámer sa ukázal ako ťažko realizovateľný (komplikovaný terén, vlastníctvo pozemkov, finančná náročnosť). **Preto zachováme obidve kotoľne, avšak modernizované a s výmenou rozvodov.** Toto riešenie bolo prezentované aj na komisii zriadenej v zmysle Koncesnej zmluvy zástupcami MČ a Termmingu.“*

*„V kotoľni sú 3 väčšie priestory, plus sociálne zariadenie a velín. Vo všetkých sa nachádzajú technológie a budú aj po rekonštrukcii. V jednej sa nachádzajú samotné kotly s príslušenstvom, v druhej čerpadlá a zásobníky TUV. V tretej miestnosti je technológia posilňujúcej stanice tlaku studenej vody pre sídlisko. **Priestor nie je vhodný na iné využitie.**“*

Prípád hodný osobitného zreteľa navrhuje sa schváliť tak, ako je uvedený v uznesení k tomuto materiálu, t.j. *na predmete nájmu nájomca vybuduje 7 ks parkovacích miest, bez toho aby nájomca požadoval akúkoľvek finančnú úhradu zo strany prenajímateľa, pričom recipročne nájomca poskytne počas doby nájmu využívanie svojich 27 parkovacích miest bezplatne obyvateľom najbližšieho okolia v čase od 20:01 – 07:59 počas každého dňa, čo zlepší možnosti parkovania na Kramároch*

27 parkovacích miest pre OBYVATEĽOV v čase 20:01 – 07:59



Fotografie pozemku – PREDMET NÁJMU, zo dňa 12.01.2022 :



Budova teplárne „Klenová“ a stavby žiadateľa, pohľad zo strany Vlárskej /predmet nájmu – pozemok za plotom/



Pozemok žiadateľa a stavba žiadateľa, pohľad zo strany Klenovej

Fotografie pozemku – PREDMET NÁJMU zo dňa 11.02.2022



Plocha trávinatej plochy je cca 1 meter nad úrovňou plochy možného parkoviska.

