M e s t s k á č a s ť B r a t i s l a v a – N o v é M e s t o

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
Dátum 28.06.2022

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 činnostií 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
3. Využitie územia
4. Fotografie územia
5. Návrh delenia územia
6. UPI, január 2022
7. Znalecký posudok
8. Architektonická štúdia
9. Stanoviská komisií

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 doplnený dňa 08.03.2022 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 kúpnej cene vo výške 998 Eur/m2

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, a aktualizovaný znalecký posudok č. 129/2022 na sumu 834,87 Eur/m2
- architektonickú štúdiu – materská škola Vlárska
- informáciu o ochote obyvateľov finančne prispieť na realizáciu materskej školy Vlárska

C. s c h v a ľ u j e

kúpu časti pozemkov od obchodnej spoločnosti, vo výmere 1533 m2, ktoré vzniknú na základe vypracovaného geometrického plánu na odčlenenie parciel, ktorý bude vypracovaný tak, aby umožňoval výstavbu materskej školy Vlárska podľa architektonickej štúdie, a v súlade s Návrhom delenia územia, za cenu 998 Eur/m2, t.j. za celkovú kúpnu cenu vo výške 1 529 934 Eur, s tým, že mestská časť uhradí :

- prvú časť kúpnej ceny vo výške určenej znaleckým posudkom vo výške 1 279 855,71 Eur z úveru, a
- druhú časť kúpnej ceny vo výške 250 078,29 Eur uhradí z prostriedkov získaných obyvateľmi lokality

za týchto podmienok :

- mestská časť dostane za účelom zabezpečenia kúpy pozemkov, najneskôr do 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve druhú časť kúpnej ceny vo výške 250 078,29 Eur z prostriedkov zbierky obyvateľov

- s pripomienkami
- bez pripomienok

D Ô V O D O V Á S P R Á V A :

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 hľadaní 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.**

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.

3. Dňa 08.03.2022 bola zaslaná aktualizovaná ponuka spoločnosti F-LUXUS s.r.o., ktorá navrhla mestskej časti kúpu pozemkov, **pričom znížila cenu na 998 Eur/m2**.

4. Mestská časť zabezpečila spracovanie **nového znaleckého posudku**, v apríli 2022 pričom znalec skonštatoval nárast ceny pozemkov žiadateľa z predtým stanovených 803,95 Eur/m2 na 834,87 Eur/m2. Prenásobením tejto sumy 834,87 Eur a výmerou pozemkov v rozsahu 1533m2, predstavuje výsledná suma **1 279 855,71 Eur**.

5. Medzičasom vznikla aj iniciatíva občanov, ktorá pre účely výstavby novej materskej školy zriadila aj web stránku https://www.skolkaprekramare.sk/ Občania podporujú vznik novej materskej školy na pozemkoch spoločnosti F-LUXUS. Zástupcovia petičného výboru deklarujú ochotu vyzbierať časť finančných prostriedkov určených na kúpu

pozemku vo vlastnej réžií. Mestská časť zriadi transparentný účet, kde môžu fyzické a právnické osoby prispieť za účelom kúpy pozemku pre materskú školu na Vlárskej ulici. Cieľom tejto zbierky je získať čo najviac príspevkov a dostať sa pri kúpnej cene za pozemok výrazne pod hodnotu znaleckého posudku.

V zmysle navrhovaného uznesenia by mestská časť hradila z navrhovanej kúpnej ceny (998 Eur/m2) prvú časť určenú znaleckým posudkom (1 279 855,71 Eur) a to z úveru a druhú časť z navrhovanej kúpnej ceny (250 078,29 Eur) z prostriedkov zbierky obyvateľov, tak, že predávajúci dostane v súčte celkovú kúpnu cenu - 1 529 934 Eur.

Občania z vlastných finančných prostriedkov zabezpečili vypracovanie architektonickej štúdie novej materskej školy a takisto geologického oponentského posudku, podľa požiadaviek poslancov, ktoré vzišli z konanej pracovnej skupiny pre prípravu realizácie vybudovania materskej školy na Kramároch.

6. 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 financovanie formu kúpy pozemkov formou získania úveru podľa aktuálnych podmienok bánk.

VYUŽITIE ÚZEMIA:

Využitie územia – lokalita ul. Vlárska

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

- **19470/26** – vinica – 862 m^2
- **19470/30** – vinica – 751 m^2
- **19470/29** – vinica – 795 m^2
- **19465/44** – ostatná plocha - 123 m^2
- **19470/375** – ostatná plocha - 7 m^2
- **19465/43** – ostatná plocha - 95 m^2
- **22306/30** – zast.plocha a nádvorie (časť komunikácie ul. Vlárska) - 28 m^2

Spolu: 2661 m^2 *(viď. 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 m^2) súčasťou **rozvojového** územia určeného pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód funkcie **102,** kód regulácie **E**).

Priestorové usporiadanie: bytové domy – zástavba mestského typu.

Regulatívy 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 m^2) súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód funkcie **102**).

Parcela č. **22306/30,** C KN, k. ú: Vinohrady – 28 m^2, 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 *(viď. 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 m^2.

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 - 01vymedzené územie o výmere 1100 m^2. 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 m^2
Terajší majiteľ územia: 1100 m^2 + 28 m^2 (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.