

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na úpravu práv a povinností podielových spoluvlastníkov a návrh na uzatvorenie dohody o postúpení práv a povinností objednávateľa zo Zmluvy o dielo k stavbe parkovacieho domu Ľ. Fullu medzi hlavným mestom a mestskou časťou Karlova Ves

ŽIADATEĽ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej aj ako „**hlavné mesto**“)

ÚČASTNÍK: Mestská časť Bratislava-Karlova Ves (ďalej aj ako „**mestská časť**“)

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

k. ú. Karlova Ves

parc. C-KN č.	druh pozemku	výmera v m²	pozn.
1669/112	ostatné plochy	4 083	LV č. 46
1669/308	ostatné plochy	1 186	LV č. 46

Spolu: cca 5 269 m²

Poznámka: Predmetom uznania spoluvlastníckych podielov nie sú pozemky, na ktorých sa stavba realizuje. Predmetom predkladaného materiálu je len úprava spoluvlastníckych práv k stavbe „Vybudovanie nadstavby parkoviska na ulici Ľ. Fullu – novostavba“ (ďalej aj ako „**parkovací dom**“).

Ťarchy: K časti pozemku parc. č. 1669/112 k. ú. Karlova Ves je vedená plomba na základe V-18983/2025, ktorej predmetom je zriadenie vecného bremena práva uloženia NN sietí v prospech Západoslovenskej distribučnej spoločnosti, a.s.

SKUTKOVÝ STAV

Predmet uznania

Predmetom uznania sú spoluvlastnícke podiely k stavbe parkovacieho domu realizovanej vo vzájomnej súčinnosti medzi hlavným mestom a mestskou časťou, ktorá je situovaná na pozemkoch registra „C“ KN v k. ú. Karlova Vec, parc. č. 1669/112 – ostatné plochy vo výmere 4 083 m² a parc. č. 1669/308 – ostatné plochy vo výmere 1 186 m², zapísaných na LV č. 46 vo vlastníctve hlavného mesta.

Dôvod a účel uznania

Hlavné mesto sa v zmysle Zmluvy o spolupráci zaviazalo poskytnúť mestskej časti transfer vo výške 764.450,00 EUR a mestská časť sa zaviazala použiť vlastné zdroje na prípadné prekročenie nákladov na realizáciu projektu parkovacieho domu.

Stavebné povolenie na vybudovanie parkovacieho domu bolo vydané rozhodnutím stavebného úradu Mestskej časti Bratislava-Petržalka, č. 2110/2023/05-UKSPaŠSU/Mu-10 zo dňa 9.3.2023. Stavba parkovacieho domu je umiestnená na pozemkoch registra „C-KN“ parc. č. 1669/112, 1669/308, 1669/327, v katastrálnom území Karlova Ves, vedenom na LV č. 46, vo vlastníctva a správe hlavného mesta, pričom na pozemku parc. č. 1669/327 k. ú. Karlova Ves sú uložené inžinierske siete.

Medzi hlavným mestom a mestskou časťou prišlo na základe rokovaní k dohode, že stavbu parkovacieho domu nadobudnú do podielového spoluvlastníctva pričom výška spoluvlastníckych podielov bude zodpovedať hodnote investovaných kapitálových prostriedkov do stavby parkovacieho domu ku dňu nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe parkovacieho domu.

Vložené finančné prostriedky:

HLAVNÉ MESTO	MESTSKÁ ČASŤ KARLOVA VES
<ul style="list-style-type: none">▪ Transfery v zmysle ZoS: 764.450,00 €▪ protipožiarny projekt: cca 1.000 €▪ brána: cca 40.000 € <hr/> <p>investícia spolu: 805.450 €</p> <p>investícia spolu predstavuje: podiel 74,81% k celku</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Projektová dokumentácia: 1740 €▪ Technický dozor investora: 9038,34 €▪ Vyjadrenie technickej inšpekcie: 288 €▪ Zameranie NN prípojky: 300 €▪ Odborný posudok na zatekanie: 615 €▪ Fakturácia zhotoviteľa BeMiCon: 259.116,84 € <hr/> <p>investícia spolu: 271.198,18 €</p> <p>investícia spolu predstavuje: podiel 25,19% k celku</p>

Vzhľadom k tomu, že stavba parkovacieho domu sa navrhuje priznať do podielového spoluvlastníctva, nie je možné číselne uviesť taký podiel, ktorý by zodpovedal presnej sume vlozenej finančnej investície. Tento matematický rozdiel je potrebné zo strany podielových spoluvlastníkov zohľadniť.

Spoluvlastnícke podiely:

Na základe uvedeného sa zmluvné strany dohodli, že stavbu parkovacieho domu uznajú do podielového spoluvlastníctva v nasledovnom rozsahu:

Hlavnému mestu pripadne podiel 3/4 k celku,

Mestskej časti pripadne podiel 1/4 k celku.

Zmluvné strany s rozsahom uvedených spoluvlastníckych podielov súhlasia.

Po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe parkovacieho domu príde k zápisu stavby do údajov katastra nehnuteľností v prospech hlavného mesta a v prospech mestskej časti v rozsahu prislúchajúcich podielov.

Dohoda na budúcej správe a povinnostiach k parkovaciemu domu:

Hlavné mesto sa s mestskou časťou tiež dohodlo, že si vzájomne upravia práva, povinnosti a správu stavby parkovacieho domu formou uzatvorenia Dohody o úprave práv a povinností podielových spoluvlastníkov a o postúpení práv a povinností objednávateľa zo Zmluvy o dielo (ďalej aj ako „Dohoda“).

Predmetom Dohody je úprava spočívajúca v nasledovných podmienkach:

- *investície* vynaložené na opravy, udržiavanie, správu a prevádzkovanie stavby nemajú za následok zmenu výšky spoluvlastníckych podielov,
- *prevádzku stavby*, náklady v súvislosti so správou, vrátane jej zabezpečenia bude vynakladať hlavné mesto, t. j. hlavné mesto zabezpečí uzatvorenie poistnej zmluvy na stavbu, udržiavanie stavby a uzatvorenie zmluvy s dodávateľmi energií,
- hlavnému mestu zároveň prináležia *všetky zisky*, ktoré vzniknú v súvislosti s prevádzkovaním parkovacieho domu, t. j. výnosy z parkovania,
- mestská časť nie je povinná uhrádzať, ani *nebude uhrádzať žiadne náklady* súvisiace s prevádzkou a zabezpečením parkovacieho domu, rovnako však nie je oprávnená požadovať od hlavného mesta vyplatenie žiadneho zisku z parkovania, či jeho pomernej časti. Uvedené sa nebude týkať rozpočítavania ziskov z prevádzkovania parkovacej politiky paas pre prípad, že by stavba parkovacieho domu bola v budúcnosti zaradená do regulácie paas,

- hlavné mesto je tiež oprávnené *uzatvárať nájomné zmluvy* s nájomcami, predmetom ktorých bude nájom parkovacieho miesta/miest vrátane oprávnenia zabezpečenia spôsobu výberu nájomcov, určenia výšky nájomného, pričom úhrada nájomného v zmysle predmetných nájomných zmlúv bude príjmom hlavného mesta. Tieto povinnosti sa hlavné mesto zaväzuje zabezpečiť povinnosti vo vlastnom mene, resp. prostredníctvom mestskej spoločnosti PAAS s.r.o. založenej na tento účel.

Stavba parkovacieho domu bola realizovaná zhotoviteľom, na základe Zmluvy o dielo, v ktorej objednávateľom bola mestská časť. Túto skutočnosť po právnej stránke, vrátane nárokov z väd diela rieši návrh Dohody spolu s postúpením práv a povinností objednávateľa, teda z mestskej časti na hlavné mesto.

Navrhované riešenie

Spoločným záujmom hlavného mesta, ako aj mestskej časti, je prioritne zabezpečiť prevádzku parkovacích miest v rámci parkovacieho domu obyvateľom, čím sa zvýši kvalita bývania v danej lokalite a prispeje sa k zhodnoteniu majetku hlavného mesta, aj majetku mestskej časti. Navrhujeme schváliť odplatné uznanie spoluvlastníckych podielov k stavbe parkovacieho domu v prospech hlavného mesta a mestskej časti v súlade s ustanovením článku 80 ods. 2 písm. a) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a umožniť tak rozvoj statickej dopravy v Karlovej Vsi.