

Dôvodová správa

PREDMET : Vydanie súhlasu hlavného mesta SR Bratislavy k odstráneniu časti stavby súpis .č. 17222 postavená na po pozemkoch registra C KN parc.č.9885, parc. č. 10132/5 a parc. č. 10132/11 v k. ú. Nivy, na Bazovej ulici 8

ŽIADATEĽ : Gefamin s.r.o.,
Bazová 19291/6C
821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
IČO 35 790 725
IČO DPH

ŠPECIFIKÁCIA STAVBY

<u>LV č.</u>	<u>súp. č.</u>	<u>parc. č.</u>	<u>popis stavby</u>
797	17222	9885	Administratívna budova
	Stavba nezapísaná	10132/5	Administratívna budova
	Stavba nezapísaná	10132/11	Administratívna budova

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>pozn.</u>
9885	Zastavané plochy a nádvoria	873 m ²	Hlavné mesto SR Bratislava
10132/5	Zastavané plochy a nádvoria	110 m ²	Hlavné mesto SR Bratislava
10132/11	Zastavané plochy a nádvoria	7723m ²	Hlavné mesto SR Bratislava

SKUTKOVÝ STAV

Hlavné mesto SR Bratislava je vlastníkom stavby súpisné číslo 17222 postavenej na pozemkoch 9885, 10132/5 a 10132/11 zapísanej na liste vlastníctva č. 797, k. ú. Nivy. Ide o objekt administratívnej budovy na Bazovej ulici 8. Stavba administratívnej budovy súpisné číslo 17222 na pozemkoch 9885, 10132/5, 10132/11 je v priamej správe hlavného mesta SR Bratislavy. Pozemky pod stavbou parc.č.9885, 10132/5, 10132/11 sú v priamej správe hlavného mesta SR Bratislavy.

Základný popis budov – súčasný stav – objekt administratívnej budovy súpis. č.17222, na Bazovej ulici 8, k.ú. Nivy, postavený na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 9885, parc. č. 10132/5, parc. č. 10132/11, list vlastníctva č. 797 (vlastník HLMSRBA). Stavba administratívnej budovy tvorí jeden celok, ktorý bol realizovaný v troch nasledujúcich etapách podľa projektovej dokumentácie z archívu. V prvej etape bola realizovaná Administratívna budova s podjazdom do areálu hospodárskeho dvoru, ktorá má časť s 3.NP zastrešenú plochou strechou a dve krídla s 2.NP zastrešené sedlovou strechou. Z tejto budovy je len časť predmetom ohodnotenia. V druhej etape bola realizovaná I. prístavba s 2.NP zastrešená sedlovou strechou. V tretej etape bola realizovaná II. prístavba v 2.NP v časti zastrešená sedlovou strechou a v časti plochou strechou. Jednotlivé prístavby odrážali rôzne požiadavky na jej funkčné využitie.

Budova je uzamknutá, prevádzkovo nevyužívaná, vnútorné priestory sú zdevastované, zariadenia odstránené. Objekt je odpojený od inžinierskych sietí – verejný rozvod elektrickej energie, vodovod, kanalizácie, plyn, telefón, káblovú televíziu, internet.

Objekt nie je udržiavaný, má nevyhovujúci poškodený technický stav. Percentuálne poškodenie jednotlivých prvkov je v rôznej miere.

Obstarávacia hodnota stavby : 134 813,74,- Eur, evidovaná na karte majetku z toho je len časť 9,55% v hodnote 12 874,71,Eur je určená na odstránenie.

Všeobecná hodnota stavby: 682 000,00,- Eur, zistená Znaleckým posudkom č. 14/2026 zo dňa 07.08.2026, vyhotoveným Ing. arch. Milanom Haviarom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, a z toho časť 9,55% v hodnote 65 100,00,- Eur je určená na odstránenie.

Stanovisko sekcie nájomného bývania:

Sekcia nájomného bývania, Oddelenie rozvoja bývania, pripravuje v lokalite Bazová ulica na pozemkoch parc. č. 10132/5, 9885, 10132/20 a 10132/11, zapísaných na LV č. 797, revitalizáciu brownfieldu bývalého technického závodu s cieľom vytvorenia novej mestskej štvrte, ktorej súčasťou bude aj mestské nájomné bývanie.

Na základe overovacej štúdie spracovanej v marci 2024 bola budova nachádzajúca sa na parcele č.9885 vyhodnotená ako nevhodná na konverziu na bytový dom z dôvodu jej nevyhovujúceho konštrukčného riešenia a neefektívnosti adaptácie. Z uvedeného dôvodu sa v rámci pripravovaného projektu uvažuje s jej asanáciou.

Sekcii nájomného bývania bola doručená informácia o plánovanej asanácii budovy nachádzajúcej sa na parcele č. 10130, zapísanej na LV č. 5376, zo strany súkromného investora, spoločnosti Gefamin, s.r.o., ktorý na predmetnom území pripravuje realizáciu vlastného investičného zámeru. Keďže predmetná stavba je v spoluvlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a zároveň sa jej časť nachádza nad hlavným vstupom do areálu, z technologického a realizačného hľadiska je účelné zabezpečiť asanáciu aj tej časti objektu, ktorá je vo vlastníctve Hlavného mesta, a to súkromným investorom na jeho vlastné náklady.

Navrhované riešenie : hlavné mesto SR Bratislava na základe žiadosti spoločnosti Gefamin s.r.o., súhlasí s asanáciou budovy v spoločnom vlastníctve, nakoľko sa jedná o technicky menej náročný proces, ako keby sa asanovala len časť budovy vo vlastníctve žiadateľa a zvyšná časť budovy by sa musela staticky zabezpečovať. Dôvodom asanácie objektu je pripravovaný zámer spoločnosti Gefamin s.r.o. na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 10130, parc. č. 10131/31 a parc. č. 10131/20, k. ú. Nivy. Aktuálny stav objektu je nevyhovujúci a môže ohrozovať životy, zdravie a bezpečnosť ľudí.

Navrhované riešenie podporuje aj ustanovenie § 88 stavebného zákona podľa ktorého, asanáciu stavby realizuje jej vlastník resp. dotknutý vlastník, ktorého sa zmena bezprostredne dotýka.

NÁVRH ZÁVEROV :

Na základe vyššie uvedených skutočností a technického stavu objektu „Administratívnej budovy na Bazovej ulici 8“ a zistenej trhovej hodnoty, ktorá je vyššia ako 33 000,00eur, **navrhujeme vydať písomný súhlas** pre spoločnosť Gefamin s.r.o., Bazová 19291/6C, Bratislava na odstránenie časti stavby súpis. č. 17222 nachádzajúcej sa na pozemkoch parc. č. 9885, parc. č. 10132/5 a parc. č.10132/11 v k. ú. Nivy, zapísanú na LV č. 797, za podmienok:

- Po ukončení búracieho konania predloží žiadateľ doklady spojené s odstránením časti stavby : protokol búracích prác, projektovú dokumentáciu, právoplatné búracie povolenie/ohlášku búracích prác, preberací protokol od dodávateľa, stavebný denník.
- Hlavné mesto SR Bratislava so žiadateľom spíše Protokol o odovzdaní a prevzatí časti stavby na začiatku a na konci stavebných prác. Pracovníci hlavného mesta budú prizvaný na kontrolné dni zvolané dodávateľom.