

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 7. a 8. 12. 2016

Informácia o žiadosti spoločnosti Transprojekt s.r.o. zo dňa 8. 11. 2016 ohľadne Investičného zámeru stavby predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť zo dňa 8. 11. 2016

Zodpovedný:

Ing. Miroslav Bialko, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Mgr. Martin Katriak, v. r.
riaditeľ sekcie právnych činností

Spracovateľ:

Mgr. Jana Bibeňová, v. r.
vedúca oddelenia majetkových vzťahov

Mgr. Soňa Balíková, v. r.
oddelenie majetkových vzťahov

JUDr. Zuzana Martišovičová, v. r.
Oddelenie legislatívno-právne

december 2016

kód uzn. 10.4.3
11.2

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu o žiadosti spoločnosti Transprojekt s.r.o. zo dňa 8. 11. 2016 ohľadne investičného zámeru stavby predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave týkajúcu sa predĺženia trvania Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20. 12. 2010.

Dôvodová správa

PREDMET: Informácia o žiadosti spoločnosti Transprojekt s.r.o. zo dňa 8. 11. 2016 ohľadne investičného zámeru stavby Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave.

ŽIADATEĽ: Transprojekt s.r.o.
Železničiarska 13
811 04 Bratislava
IČO 35 729 651

SKUTKOVÝ STAV:

V súvislosti so snahou o vyriešenie nepriaznivého stavu v lokalite Predstaničné námestie sú Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislava v pravidelných intervaloch predkladané správy o vykonaných krokoch a navrhovaných riešeniach, ktoré by mali smerovať k uspokojivému vyriešeniu nevyhovujúcej situácie.

Na rokovaní Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy bolo schválené uznesenie č. 667/2016 zo dňa 16. 11. 2016, ktorým a) berie na vedomie informáciu o vykonaných krokoch ohľadne investičného zámeru stavby predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave,

b) schvaľuje nepredĺženie trvania Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20. 12. 2010 uzatvorenej medzi zmluvnými stranami budúcim predávajúcim hlavným mestom SR Bratislavou a budúcim kupujúcim Transprojekt s.r.o. formou dodatku, ktorým by sa menil vo všetkých dotknutých ustanoveniach zmluvy termín odovzdania právoplatne skolaudovaných stavebných objektov a plánovaných investícií Predstaničného priestoru Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave z pôvodne dohodnutého termínu 31. 12. 2016 na nový termín 31. 12. 2021.

Písmeno b) schváleného uznesenia bolo doplnené na základe žiadosti spoločnosti Transprojekt s.r.o. zo dňa 31. 10. 2016 o predĺženie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20. 12. 2010 z dôvodu záujmu žiadateľa o dokončenie projektu úpravy Predstaničného námestia.

Listom zo dňa 8. 11. 2016 doplnila spoločnosť Transprojekt s.r.o. svoju žiadosť zo dňa 31. 10. 2016 o predĺženie trvania Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Žiadateľ má naďalej záujem o uzatvorenie dodatku k existujúcej, platnej Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20. 12. 2010, v ktorom spoločnosť Transprojekt s.r.o. chce podrobnejšie upraviť práva a povinnosti jednotlivých zmluvných strán, ktoré vyplynú zo vzájomných rokovaní. Keďže podľa slov žiadateľa pôjde o časovo náročný proces, navrhuje dva kroky jeho riešenia:

1. Najskôr do konca tohto kalendárneho roka uzatvoriť medzi hlavným mestom SR Bratislavou a Transprojekt s.r.o. dodatok č. 1 k spomínanej budúcej zmluve, ktorým bude trvanie pôvodnej zmluvy predĺžené o krátky časový úsek do dojednaní ďalšieho dodatku upravujúceho konkrétne práva a povinnosti, najdlhšie však napríklad na 9 mesiacov, čím sa získa časový priestor pre prípravu kvalitného zmluvného podkladu.
2. Následne uzatvoriť medzi uvedenými zmluvnými stranami dodatok č. 2 k pôvodnej zmluve, a to s konkrétnymi právami a povinnosťami, v ktorom najmä dôjde k posunu doposiaľ dojednaných termínov, upraví sa povinnosti na strane budúceho kupujúceho. V záujme plynulosti projektu bude deklarované, že na pozemkoch, ktoré

sú predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve neviaznu, resp. v čase po vydaní príslušných stavebných oprávnení nebudú viaznúť žiadne ťarchy, bremená ani práva tretích osôb, ktoré by bránili v realizácii prác a budú zapracované všetky ostatné legitímne požiadavky.

Podľa Článku III ods. 5 tejto zmluvy v prípade, že budúci kupujúci (Transprojekt s.r.o.) najneskôr do 31. 12. 2016 neprevedie a neodovzdá budúcemu predávajúcemu (hlavnému mestu SR Bratislave) bezodplatne právoplatne skolaudované stavebné objekty a plánované investície podľa dokumentácie do vlastníctva, má sa automaticky za to, že obe zmluvné strany od tejto zmluvy odstúpili a táto zmluva sa od počiatku zrušuje. Podľa Článku III ods. 6 zmluvy v prípade, ak budúci kupujúci (Transprojekt s.r.o.) najneskôr do 31. 12. 2016 neprevedie a neodovzdá budúcemu predávajúcemu (hlavnému mestu SR Bratislave) bezodplatne právoplatne skolaudované stavebné objekty a plánované investície podľa dokumentácie do vlastníctva,, časť kúpnej ceny vo výške 365 299,07 Eur sa budúcemu kupujúcemu nevráti – táto suma bude zmluvnou pokutou za neplnenie uvedeného záväzku.

NÁVRH ZÁVEROV:

Navrhujeme materiál predložiť do mestského zastupiteľstva a zobrať informáciu na vedomie.



SSN

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
11-11-2016	
104947	Číslo listu:
	Vybavuje:

Magistrát hlavného mesta SR Bratislava
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava- Staré mesto

V Bratislave dňa 08.11.2016

Vec: Doplnenie žiadosti o predĺženie trvania Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluve

Dňa 31. 10. 2016 sme sa na Vás obrátili so žiadosťou o predĺženie trvania Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluve. Našu žiadosť sme odôvodnili predložením dokumentov, ktorými hlavné mesto dlhodobo podmieňuje rokovania o uzatvorení dodatku k uzatvorenému zmluvnému vzťahu.

Našu pripravenosť realizovať daný projekt sme preukázali aktuálnymi Vyhláseniami LOI, a to s renomovanou stavebnou spoločnosťou Strabag, ktorá má záujem na projekte sa podieľať dodávkou stavebných prác a so spoločnosťou Urban Developers and Investors, ktorá je pripravená na dotknutom projekte - stavbe predstaničného priestoru Hlavnej stanice ŽSR, participovať finančne. Obidvaja títo partneri taktiež požiadali hlavné mesto o spoločné stretnutie, ktoré by znamenalo významný posun pri riešení súčasnej situácie a zároveň od neho možno očakávať konštruktívne návrhy zo strany všetkých zúčastnených subjektov tak, aby sa zosúladi ich potreby, možnosti a legitímne očakávania.

Okrem predmetných Letters of intent, sme predložili aj predpokladaný harmonogram jednotlivých prác a činností, ktoré bude potrebné vykonať tak, aby sa projekt úspešne zavíril.

Aby sme však mohli v projekte pokračovať, je nevyhnutné uzatvoriť dodatok k existujúcej, platnej Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej bude potrebné podrobnejšie upraviť práva a povinnosti jednotlivých zmluvných strán, ktoré vyplývajú zo vzájomných rokovaní. Keďže ide o časovo náročný proces, navrhujeme, aby sa uskutočnil v dvoch stupňoch:

Dodatok č. 1

- jednoduché predĺženie trvania zmluvy na krátky časový úsek, do dojednania nového dodatku upravujúceho konkrétne práva a povinnosti, najdlhšie však napr. na 9 mesiacov, čím sa získa časový priestor pre prípravu kvalitného zmluvného podkladu.

Dodatok č. 2

- s konkrétnymi právami a povinnosťami, v ktorom najmä dôjde k posunu doposiaľ dojednaných termínov, upravujú sa povinnosti na strane budúceho kupujúceho, v záujme plynulosti projektu bude deklarované, že na pozemkoch, ktoré sú predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve neviazané, resp. v čase po vydaní príslušných stavebných oprávnení nebudú viazať žiadne ťarchy, bremená ani práva tretích osôb, ktoré by bránili v realizácii prác a budú zapracované všetky ostatné legitímne požiadavky.

Spoločnosť Transprojekt s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel s.r.o. vložka č. 15720/B

Transprojekt s.r.o.
Železničarska 13
811 04 Bratislava

Bankové spojenie:
UniCredit Bank Slovakia a.s.
číslo účtu: 5812008/1111

IČO: 35 729 651
DIČ: 2020268547
IČ DPH: SK2020268547

tel.: +421-2-5249 9980
fax: +421-2-5249 9981

Transprojekt

Kedže je nevyhnutné, aby k uzatvoreniu dodatku k zmluve, ktorým sa predĺži jej platnosť, došlo ešte pred 31. 12. 2016, dovoľujeme si požiadať, aby tento bod bol zaradený do programu rokovania mestského zastupiteľstva najneskôr v mesiaci december 2016, pričom pri príprave daného materiálu poskytneme všetku potrebnú súčinnosť.

Stručné zhrnutie :

- dňa 22.5.1998 bola uzatvorená Dohoda o vzájomnej spolupráci medzi hl. Mestom SR, ŽSR a realizátorom, ktorá obsahovala technickú koncepciu a feasibility study.
- uznesením MsZ Hlavného mesta SR č. 449/2000 zo dňa 7.12.2000 Hlavné mesto SR schválilo dlhodobý nájom pozemkov realizátorovi, na základe ktorého došlo k zadaniu pre riešenie urbanistickej štúdie predstaničného priestoru.
- na základe uznesenia vtedajšieho mestského zastupiteľstva bola v rokoch 2000 až 2003 realizovaná urbanisticko-architektonická verejná súťaž ktorej výsledkom bol vybraný koncept na komplexné riešenie predstaničného priestoru Architektonickej spoločnosti MARKROP Bratislava, k čomu zaujala svoje stanovisko aj Mestská časť Staré mesto dňa 2.12.2002.
- hlavné mesto SR v roku 2004 prerokovalo investičný zámer štúdie, ktorá bola Hl. Mestom SR odsúhlasená dňa 30.3.2004. Ešte v tom istom roku sa dňa 7.12.2004 uskutočnilo Verejné zhromaždenie občanov a OI na pôde MČ Bratislava Staré Mesto, realizované na podnet Starého Mesta za účasti Hl. Mesta SR, Starého Mesta, ŽSR a ostatných inštitúcií, na ktorom bol opäť potvrdený navrhovaný koncept riešenia predstaničného priestoru.
- v roku 2005 bolo realizované a uskutočnené verejné prerokovanie zámeru investičnej výstavby a hodnotenia vplyvov na životné prostredie – 7.3.2005 (EIA). Dňa 8.8.2005 bola uzatvorená Dohoda o vzájomnej spolupráci medzi hl. Mestom SR, ŽSR a realizátorom, a dňa 10.7.2006 došlo k uzavretiu Rámcovej zmluvy medzi ŽSR a realizátorom.
- mestské zastupiteľstvo svojim uznesením č. 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 na základe Dokumentácie pre územné rozhodnutie schválilo realizátorovi, spoločnosti Transprojekt, uzavretie Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluve a zaviazalo primátora hlavného mesta Bratislava k jej uzavretiu.
- dňa 15.1.2007 bolo vydané Rozhodnutie o výrube stromov, a to aj na základe konania za účasti verejnosti. Následne sa dňa 21.3.2007 konalo Verejné zhromaždenie občanov a OI na pôde MČ Bratislava Staré Mesto, ktoré bolo realizované na podnet MČ Bratislava Staré Mesto. Žiadosť o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby bola podaná dňa 24.5.2007.
- Samotné Územné rozhodnutie bolo vydané až dňa 22.2.2010 a nadobudlo právoplatnosť dňa 24.8.2010. Až na jeho základe uzavrelo dňa 20.12.2010 Hlavné mesto SR Bratislava a spoločnosť Transprojekt ako realizátor Zmluvu o budúcej Kúpnej zmluve.

Spoločnosť Transprojekt s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel s.r.o. vložka č. 15720/B

Transprojekt s.r.o.
Železničarska 13
811 04 Bratislava

Bankové spojenie:
UniCredit Bank Slovakia a.s.
číslo účtu: 5812008/1111

IČO: 35 729 651
DIČ: 2020268547
IČ DPH: SK2020268547

tel.: +421-2-5249 9980
fax: +421-2-5249 9981

Transprojekt

- dňa 28.apríla 2011 sa za účasti vtedajšieho primátora Milana Ftáčnika a Ing. arch. Vladimíra Hrdého uskutočnilo stretnutie s Európskou investičnou bankou (EIB), na ktorom bol predstavený finančný partner projektu - EIB.

- na základe vydaného územného rozhodnutia bolo vydaných doposiaľ viacero stavebných povolení (Trafostanica, Prekládka rozvodov VN a NN, Odstránenie stavby Zdravotné stredisko Žabotova).

- Mestské zastupiteľstvo dňa 8.10.2014 neschválilo realizátorom navrhovaný Dodatok č. 1 k Zmluve, ktorého primárnym cieľom malo byť zakotviť právnu istotu a rovnováhu zmluvných vzťahov pre obe strany a odporučilo ďalej rokovať s realizátorom o podmienkach jeho uzatvorenie.

dňa 8.1.2015 realizátor požiadal Hlavné mesto SR o vydanie pozemkov, ktoré sú predmetom Zmluvy a ktoré sú nevyhnutné na realizáciu investičného zámeru.

- listom zo dňa 15.6.2015 sme opätovne deklarovali okamžitú pripravenosť realizovať projekt, v nadväznosti na stretnutie s primátorom Ivom Nesrovnalom dňa 26.5.2015 a následne dňa 21.7.2015 sme požiadali hlavné mesto na poskytnutie súčinnosti a poskytnutie reálnych podmienok na plnenie záväzkov, pričom MsZ tento materiál zobralo na vedomie [vid' Uznesenie č. 265/2015 zo dňa 24.9.2015].

- dňa 30.11.2015 sa uskutočnilo pracovné stretnutie zástupcov Hlavného mesta a realizátora ohľadne ďalšieho postupu realizácie projektu, avšak k reálnemu posunu nedošlo.

- dňa 25.10.2016 bola na Magistrát hl. mesta SR doručená žiadosť spoločnosti STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o. (ďalej len „STRABAG“) zo dňa 10.10.2016 o spoločné stretnutie na pôde Hlavného mesta za účasti spoločnosti STRABAG, realizátora a spoločnosti Urban Developers and Investors, Praha, Česká republika (ďalej len „UDI“) o začatí realizácie projektu prestavby a revitalizácie Predstaničného priestoru (námestia) Hlavnej stanice v Bratislave. Rovnako tak dňa 25.10.2016 požiadala aj spoločnosť UDI písomne listom zo dňa 14.10.2016 Magistrát hl. mesta SR o spoločné stretnutie na pôde Magistrátu hlavného mesta SR, kde deklarovala svoj zámer podieľať sa ako spolurealizátor a finančný partner na uvedenom projekte.

- dňa 31.10.2016 bola Magistrátu Hlavného mesta SR doručená žiadosť spoločnosti Transprojekt, v ktorej deklarovala a preukázala uzavretie spoločných dohôd (Vyhlásenia o spoločnom zámere realizovať projekt – Letter of Intent) so stavebnou spoločnosťou STRABAG ako stavebným dodávateľom stavby (júl 2016) a spoločnosťou UDI ako finančným partnerom (september 2016), pričom zároveň požiadala o predĺženie trvania Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.

Zotrvanie súčasného stavu, bez uzavretia príslušného dodatku k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, zakonzervuje jestvujúci, žiadnej zo strán nevyhovujúci skutkový stav, a z tohto

Spoločnosť Transprojekt s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel s.r.o. vložka č. 15720/B

Transprojekt s.r.o.
Železničarska 13
811 04 Bratislava

Bankové spojenie:
UniCredit Bank Slovakia a.s.
číslo účtu: 5812008/1111

IČO: 35 729 651
DIČ: 2020268547
IČ DPH: SK2020268547

tel.: +421-2-5249 9980
fax: +421-2-5249 9981

Transprojekt

dôvodu sa na Vás, ako na nášho zmluvného partnera obraciame so žiadosťou o predĺženie zmluvy a s konkrétnymi návrhmi na riešenie, ktoré by sme radi, spolu so spoločnosťami Strabag a UDI prerokovali na osobnom stretnutí.

Problematicku uzatvorenia dodatku a následnej spolupráce vnímame komplexne, a to najmä v súvislosti s tým, že naša spoločnosť má uzatvorenú platnú, dlhodobú zmluvu so železnicami SR a rovnako disponuje právoplatným územným rozhodnutím. Splnili sme základné podmienky hlavného mesta, čo sa týka preukázania pripravenosti realizovať projekt a máme veľmi vážny záujem v čo najkratšom čase doriešiť aj ďalšie prekážky a začať s realizáciou stavby.

Veríme, že našej iniciatíve vyjdete v ústrety a podarí sa nám spoločnými silami projekt, do ktorého bolo doposiaľ vložené už množstvo práce, energie a taktiež nemalé finančné prostriedky, dotiahnuť do úspešného konca a vytvoriť dôstojnú vstupnú bránu do nášho mesta pre jeho obyvateľov i návštevníkov.

.....
Ing. Igor Ballo, konateľ

Transprojekt s.r.o.

Železničiarska 13

811 04 Bratislava

IČO: 35 729 651

DIČ: SK2020268547

Spoločnosť Transprojekt s.r.o. je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel s.r.o. vložka č. 15720/B

Transprojekt s.r.o.
Železničiarska 13
811 04 Bratislava

Bankové spojenie:
UniCredit Bank Slovakia a.s.
číslo účtu: 5812008/1111

IČO: 35 729 651
DIČ: 2020268547
IČ DPH: SK2020268547

tel.: +421-2-5249 9980
fax: +421-2-5249 9981