

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **27.6.2012** a **28.6.2012**

Informácia

o aktuálnom právnom stave Investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave

Predkladateľ:

JUDr. Dušana Višňovská v.r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová v.r.
vedúca oddelenia správy nehnuteľností

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Snímky z mapy 3x
4. Príloha 2 (trvalý záber)
5. Príloha 3 (dočasný záber)
6. Príloha 4 (návrh uznesenia)
7. Príloha 5 (dôvodová správa)
8. Zápisnica z rokovania

Spracovateľ:

JUDr. Svetlana Komorová v.r.
oddelenie správy nehnuteľností

jún 2012

kód uzn. 5.2
5.2.4

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

berie na vedomie

informáciu o aktuálnom právnom stave Investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave

Dôvodová správa

PREDMET : Informácia o aktuálnom právnom stave Investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave

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

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

Trvalý záber :

- vid' **príloha č. 2** – pozemky v celkovej výmere 22 020 m²

Dočasný záber :

- vid' **príloha č. 3** – pozemky v celkovej výmere 24 868 m²

SKUTKOVÝ STAV

Hlavné mesto SR Bratislava uzatvorilo dňa 20. 12. 2010 so spoločnosťou Transprojekt s. r. o. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom je budúci prevod pozemkov špecifikovaných v prílohe 2. Zmluva bola podpísaná na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č. 1189/2006, ktoré jej uzatvorenie schválilo.

Kúpna cena:

Výška kúpnej ceny bola dojednaná v sume **1 080,38,- EUR/m²**, celkom **23 779 260,43,- EUR**, pričom splatná je nasledovným spôsobom :

1. časť kúpnej ceny vo výške 365 299,07,- EUR bezhotovostným prevodom na účet hlavného mesta (platba bola realizovaná)

2. časť kúpnej ceny vo výške 23 413 961,36,- EUR formou vecného (nepeňažného plnenia). vybudovaním stavebných objektov, plánovaných investícií odsúhlasených Generálnym investorom Bratislavy, ktoré budú bezodplatne prevedené a odovzdané do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislava po ich právoplatnom skolaudovaní.

Lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy :

Zmluva má byť uzatvorená až po bezodplatnom prevode a odovzdaní právoplatne skolaudovaných objektov a plánovaných investícií podľa Dokumentácie na vydanie územného rozhodnutia – Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave, ktorá je prílohou zmluvy, najneskôr však do 31. 12. 2016.

Závazky hlavného mesta SR Bratislava vyplývajúce zo zmluvy :

1. uzavrieť kúpnu zmluvu za predpokladu, že budú splnené podmienky dané zmluvou (odovzdanie objektov) v lehote najneskôr do 31. 12. 2016.

Pozn.: v prípade splnenia všetkých podmienok ide o súdne vynútitel'ný záväzok

2. vyvinúť úsilie tak, aby bolo možné uzatvoriť so ŽSR zmluvu o budúcom uzavretí zámenných zmlúv, resp. inú zmluvu o majetkovoprávnom vypořádání, v ktorej budú dohodnuté podmienky zámeny, vypořádania pozemkov medzi ŽSR a hlavným mestom SR Bratislava

Pozn. ide o neurčitý záväzok bez právnej sankcie alebo vplyvu na platnosť či neplatnosť zmluvy.

3. záväzok bez zbytočného odkladu predložiť mestskému zastupiteľstvu návrh na odpredaj pozemku v k. ú. Staré Mesto parc. č. 23093/4 o výmere 531 m² (v aktuálnom stave ide o tri pozemky, ktorých súčet výmer zodpovedá pôvodnému pozemku) za znaleckú cenu

Pozn. : spoločnosť Transprojekt s. r. o. vo svojom návrhu, ktorý je prílohou tohto materiálu, o prevod týchto pozemkov požiadala. Toto ustanovenie má taktiež povahu budúceho záväzku, avšak jeho vynútiteľnosť je vzhľadom na neurčitost' lehoty, v ktorej má byť splnený, sporná. Okrem toho nejde o záväzok pozemky previesť, len o záväzok predložiť návrh na odpredaj mestskému zastupiteľstvu.

4. hlavné mesto v zmluve výslovne vyjadrilo svoj súhlas s tým, aby budúci kupujúci na základe ohlásenia vykonal rozkopávky v dotknutom území, pričom ho, vzhľadom na investíciu, ktorá bude realizovaná v prospech mesta, oprávnilo žiadať v zmysle ustanovení § 10 VZN č. 5/2010 o oslobodenie od dane za užívanie a zabratie verejného priestranstva v dotknutom území pre účely realizácie projektu .

Záväzky spoločnosti Transprojekt vyplývajúce zo zmluvy:

1. záväzok uhradiť prvú časť kúpnej ceny vo výške 365 299,07.- EUR

Pozn. : záväzok splnený

2. záväzok uhradiť druhú časť kúpnej ceny formou vecného plnenia na základe dokumentácie, ktorá je prílohou zmluvy a bola odsúhlasená GIB

Pozn. : Ide napr. o výstavbu východnej vetvy Pražskej ulice, mostu na východnej vetve Pražskej ulice, mostného objektu nad vetvou „B“ Pražskej ulice, zárubné múry, oporné múry, založenie podjazdu pod východnou vetvou, výstavba cestnej rampy, vybudovanie trolejového vedenia atď. Ak budúci kupujúci tento záväzok nesplní v lehote do 31. 12. 2016, má sa automaticky za to, že zmluvné strany od zmluvy odstúpili a táto sa od počiatku zrušuje.

3. záväzok odovzdať mestu najneskôr do 31. 12 2016 právoplatne skolaudované stavebné objekty a plánované investície špecifikované v prílohe zmluvy

Pozn. : v prípade nedodržania tohto záväzku sa popri vyššie uvedenom odstúpení od zmluvy uplatní aj zmluvná pokuta vo výške prvej splátky kúpnej ceny - 365 299,07,- EUR, ktorá budúcemu kupujúcemu nebude vrátená.

4. ak budúci kupujúci do 31. 12. 2016 stavebné objekty a plánované investície neskolauduje, je povinný aj v takom prípade ich odovzdať do vlastníctva mesta a zároveň bude povinný uhradiť preukázateľnú náhradu škody.

Touto zmluvou si zmluvné strany upravili svoje právne vzťahy do budúcnosti, avšak neupravili vzťahy počas doby výstavby. Budúci kupujúci tak síce je zaviazaný, aby poskytol v určitom časovom horizonte plnenie pod hrozbou sankcií, avšak do dnešného dňa nedisponuje žiadnym relevantným vzťahom, ktorý by mu umožnil na pozemky vstúpiť a začať s fyzickou realizáciou projektu.

Z tohto dôvodu predložil návrh uznesenia spolu so zdôvodnením, ktoré sú prílohami k tomuto materiálu a požaduje :

- **prevod pozemkov** v zmysle vyššie citovaného záväzku (pozri Záväzky hlavného mesta SR Bratislava vyplývajúce zo zmluvy bod 3)

- **zriadenie vecného bremena** na pozemky, ktoré sú predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (viď príloha 2) v prospech súčasného aj budúceho vlastníka pozemku parc. č. 23092 v k.ú. Staré Mesto (v súčasnosti je vlastníkom spoločnosť Transprojekt, s. r. o., avšak na liste vlastníctva je zaznamenané upovedomenie o začatí exekúcie predajom pozemku a stavby, ktorá na ňom stojí) . Vecné bremeno by malo spočívať v strpení prípravy výstavby, umiestnenia, užívania, údržby, revízie a výkonu vlastníckeho práva k akýmkoľvek stavbám a inžinierskym sieťam na a pod zemským povrchom a v práve prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom v ktoromkoľvek čase cez zaťažené nehnuteľnosti.

- *žiadateľ výslovne deklaroval, že vzhľadom na dojednanú výšku kúpnej ceny požaduje zriadenie vecného bremena bezodplatne.*

Zriadenie vecného bremena v tomto prípade možno považovať za nadbytočné, keďže existuje zmluva o budúcej zmluve. Ako vhodnejšie sa po dobu výstavby javí uzatvorenie nájomnej zmluvy upravujúcej účel a umožňujúcej nájomcovi predmet nájmu za týmto účelom využívať alebo vzniknutú situáciu riešiť dodatkom k existujúcej zmluve.

- **odovzdanie predmetných pozemkov** do jeho dispozície v rozsahu vydaných právoplatných povolení na základe jeho písomnej žiadosti

- **odstránenie** stavieb, technických zariadení a zariadení verejných priestorov v rozsahu projektovej dokumentácie na povolenia (stavebné, búracie, rozkopávkové)

- *bez takejto úpravy nie je možné začať s fyzickou realizáciou projektu, avšak prevzatie takéhoto záväzku predpokladá dôkladné zistenie o aké konkrétne stavby a zariadenia ide a čo je pre ich odstránenie nevyhnutné zabezpečiť. Za týmto účelom sme oslovili odborné útvary magistrátu. Okrem toho žiadateľ nijakým spôsobom nežiada riešiť právne vzťahy ku komunikáciám, ktoré sa na pozemkoch nachádzajú a ku ktorým je taktiež potrebné pre účely stavebného konania preukázať relevantný právny vzťah.*

- **zabezpečenie súhlasu** na odstránenie stavieb, zariadení, technických zariadení zverených do správy mestských organizácií v území podľa prílohy 2 a prílohy 3

- *predpokladom na prevzatie záväzku v takomto rozsahu je dôkladné zistenie o aké konkrétne objekty ide a aké sú možnosti hlavného mesta pri ich odstraňovaní*

- **schváliť spôsob realizácie vecného plnenia** na základe zmluvných vzťahov uzatvorených s hlavným mestom a ŽSR

- **schváliť oslobodenie od dane za užívanie, zabratie, zaujatie verejného priestranstva** v území podľa prílohy 2 a 3

- *schvaľovanie daňových úľav nespadá do kompetencie mestského zastupiteľstva*

- **ukončenie všetkých zmluvných a iných vzťahov s tretími osobami a vypratanie územia** v rozsahu stanovenom prílohami 2 a 3

- *je potrebné vypracovať dôkladnú analýzu existujúcich zmluvných vzťahov a posúdiť možnosti hlavného mesta pri ich ukončení. Napr. časť zo záujmových pozemkov v celkovej výmere 7390 m² je predmetom nájomnej zmluvy so spoločnosťou INTERMONT a. s., ktorá tvrdí, že od zmluvy platne odstúpila, avšak doručenie odstúpenia od zmluvy zatiaľ nepreukázala.*

Dňa 8. 5. 2012 sa uskutočnilo pracovné stretnutie zástupcov spoločnosti Transprojekt, s. r. o. a magistrátu na ktorom žiadateľ prezentoval svoj zámer a predstavy o usporiadaní existujúcich právnych vzťahov pre účely stavebného konania a realizácie projektu (viď príloha č. 6 – Zápisnica z rokovania).

Žiadateľ zároveň predostrel vlastný návrh znenia uznesenia (viď príloha č. 4 – návrh uznesenia) a zdôvodnenie svojej žiadosti vrátane historických súvislostí a aktuálneho stavu projektu (viď príloha 5 – Dôvodová správa)

Posúdenie existujúcej zmluvy z hľadiska jej použiteľnosti pre účely stavebného konania (získanie stavebného povolenia):

V zmysle ustanovenia § 58 ods. 2) stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, **ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu**. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene. V zmysle ods. 3) toho istého zákona ak ide o stavebnú úpravu, nadstavbu alebo udržiavacie práce na stavbe, môže byť stavebníkom právnická alebo fyzická osoba, ktorá je nájomcom stavby, ak o tom predloží písomnú dohodu s vlastníkom stavby.

Stavebný zákon v § 139 explicitne upravuje, čo je potrebné rozumieť pod pojmom iné práva k stavbám. V zmysle tohto ustanovenia sa tak stavebník musí preukázať niektorým z nižšie uvedených právnych titulov :

- užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
- užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu

V nadväznosti na zákonnú úpravu posudzovanú zmluvu o budúcej zmluve nie je možné považovať za dostatočný právny titul na získanie stavebného povolenia a to z dôvodu, že táto neobsahuje súhlas hlavného mesta SR Bratislava s uskutočnením konkrétnej stavby, ak by takýto súhlas obsahovala, nebolo by pre účely stavebného povolenia potrebné budúcemu kupujúcemu pozemky odovzdávať. Tento nedostatok je možné sanovať dodatočným súhlasom vlastníka alebo dodatkom k zmluve o budúcej zmluve.

Je potrebné taktiež vziať do úvahy skutočnosť, že predmetom stavby sú okrem iného stavebné úpravy a rozšírenie existujúcich inžinierskych stavieb (miestnych komunikácií vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava). Vo všeobecnosti platí, že ak má tretia osoba uskutočniť prestavbu už existujúcich stavieb, je povinná stavebnému úradu preukázať oprávnenie byť stavebníkom a teda nie je dostačujúce preukázať vzťah k pozemkom, na ktorých sa tieto stavby nachádzajú. To v praxi znamená, že je potrebné uzatvoriť ďalší právny vzťah (napr. nájomnú zmluvu) na stavby, ktoré budú realizáciou projektu dotknuté.

Záver :

Zmluva o budúcej zmluve bola uzatvorená v záujme realizovať investičný zámer stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave avšak bez úpravy práv k dotknutým pozemkom počas doby výstavby a bez úpravy právneho vzťahu k existujúcim inžinierskym stavbám vo vlastníctve mesta. V prípade záujmu hlavného mesta v projekte pokračovať, resp. poskytnúť svoje pozemky a svoju súčinnosť, bude potrebné po právnej aj faktickej stránke vzťah realizátora projektu k pozemkom a stavbám upraviť, tzn. uzatvoriť zmluvný vzťah (zmluva o zriadení vecného bremena, nájomná zmluva, dodatok k existujúcej zmluve), zabezpečiť odovzdanie pozemkov do faktickej moci žiadateľa a poskytnúť potrebnú súčinnosť. Je však potrebné zvážiť aký zmluvný vzťah a za akých podmienok uzatvoriť, tzn. či reflektovať na požiadavku žiadateľa na bezodplatnosť alebo stanoviť odplatu v zodpovedajúcej výške a zároveň podrobne preskúmať dané územie s cieľom zosumarizovať všetky stavby a objekty, ktoré je potrebné odstrániť a vykonať audit aktuálnych zmluvných vzťahov zameraný na možnosti ich ukončenia.

V opačnom prípade je potrebné mať na zreteli, že žiadateľ do dnešného dňa preinvestoval cca 16 mil. EUR a vzhľadom na dosiaľ platnú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, z ktorej už bolo prijaté plnenie nie je možné vylúčiť, že žiadateľ si voči hlavnému mestu bude uplatňovať náhradu škody, pričom k úspešnosti takéhoto konania, či k prípadnej výške vzniknutej škody nie je zatiaľ možné zaujať kvalifikované stanovisko.

Bratislava, hlavná stanica

DOČASNÝ ZÁBER
PREDMET ZBKZ 0488 0002 1100/0099
TRVALÝ ZÁBER

 - NZ 1888 0050 0100
 INTERMONT (DO 2051)
 - NZ 0894 1226 0200
 MPS, S.R.O. (DO 2012)
 - ZMLUVA 30/94
 DOPRAVNÝ PODNIK, A.S.

Bratislava, hlavná stanica



Pozemky vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy dotknuté výstavbou objektov – trvalý záber – zaťažené nehnuteľnosti vecným bremenom

Stav podľa geometrického plánu č. 004/2006 vyhotovený spoločnosťou GEOPRAKTA, s.r.o., úradne overený dňa 18.01.2006 pod číslo 76/2006, ktorý je podkladom pre Uznesenie Mestského zastupiteľstva č. 1189 / 2006 zo dňa 26.10.2006 prijatého k návrhu na budúci prevod pozemkov v Bratislave

Pozemok parcela registra „C“ číslo	Pozemok parcela registra „C“ číslo podľa GP 004/2006	Vlastník / číslo listu vlastníctva	záber v m ² podľa GP 004/2006	Stavba / súpisné číslo / vlastník	Právny titul / zmluvný vzťah	Návrh úpravy vzťahov na výstavbu
23093/1	23093/26	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	5121	spevnená plocha / trať elektrický	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesto SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluva o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23093/13	23093/27	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	1249	spevnená plocha	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesto SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluva o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23093/12	23093/28	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	1997	spevnená plocha / trať elektrický	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesto SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluva o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.

Príloha č.2

23096/1	23096/24	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	13048	teleso komunikácie spevnené plochy parkovisko	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluvy o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23096/11	23096/11	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	25	spevnená plocha	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluvy o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23096/12	23096/12	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	27	Stavba súpisné číslo 6821 / vlastník Ertl Ján	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluvy o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23093/15	23093/15	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	12	Stavba súpisné číslo 6750 / vlastník Verus, spol. s r.o. stavba oporného múru	Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.	Zmluvy o zriadení vecných bremien spočívajúcich v práve prípravy, realizácie a následného užívania realizovaných stavieb. Vecné bremeno zriadené ako bezodplatné bez časového obmedzenia.
23093/29	23093/29	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	10	spevnená plocha	Mesto nadobudlo do vlastníctva až po vydaní Uznesenia titulom vydržania N18/2007 Nz14546/07. Parcela je zahrnutá a vždy bola zahrnutá do komplexného riešenia územia predpokladaného investičným zámerom je zahrnutá aj do rozhodnutia o umiestnení stavby 1169. Mesto v Dohode o vzájomnej spolupráci	Kúpna zmluva za znaleckú cenu.

Príloha č.2

				uzavretej dňa 08.08.2005 deklarovalo, že má záujem o realizáciu investičného zámeru využitia Predstančného priestoru Hlavnej stanice v Bratislave, ktorého súčasťou je aj parcela číslo 23093/29 a zaviazalo sa zmluve upraviť súvisiace vzťahy	
23093/4 23093/39 23093/40		Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925	270 259 2	Stavba Dopravného podniku / bez listu vlastníctva	Kúpna zmluva za znaleckú cenu.
				Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 1189/2006 zo dňa 26.10.2006 / Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010 / záväzok Mesta s odkazom na Článok IV. bod 2. Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluve predložiť mestskému zastupiteľstvu po podpise Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy návrh na odpredaj parcely za znaleckú cenu	

Pozemky vo vlastníctve alebo užívaní Hlavného mesta SR Bratislavy dotknuté výstavbou vecného plnenia v zmysle ich odsúhlasenia GIB-om – dočasné zábery

Stav podľa dokumentácie č. 004/2006 vyhotovené spoločnosťou GEOPRAKTA, s.r.o.

Pozemok parcela registra „C“ číslo	Vlastník / číslo listu vlastníctva pre parcelu registra „C“	Právny stav / pozemok parcela registra „E“ číslo / Vlastník / Číslo listu vlastníctva	záber v m ² podľa dokumentácie 004/2006	Stavba / súpisné číslo / vlastník	Užívateľ / správca	Právny titul
21630/8	nie je založený	21714/1, 3713, 21229/24, 3735/200, 3751, 21624, 3752/200, 21630, 3842/3, 3842/4, 3842/5, 3851 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925 3721/2 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 9148	11804	teleso komunikácie / Prážská ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske sieť riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
3751/3	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava – Mestská časť Bratislava – Staré Mesto / Číslo listu vlastníctva 10		113	teleso komunikácie	Mestská časť Staré Mesto	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske sieť riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy,

Príloha č.3

						uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
23093/14	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656		613	ostatná plocha	Mestská správa komunikácií – Hlavné Mesto	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske sieťe riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
23093/1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656		81	spevnená plocha / otočka elektrčky	Dopravný podnik Bratislava a.s.	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske sieťe riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby

Príloha č.3

						investora
23093/13	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656		199	spevnené plochy		dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21703/4	nie je založený	21229/14 SR – Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava / číslo listu vlastníctva 9150	1545	teleso komunikácie / Žabotova ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21703/1	nie je založený	21703 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925	2037	teleso komunikácie / Žabotova ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na

Príloha č.3

						Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21714/8	SR – Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, Bratislava / číslo listu vlastníctva 9150		614	teleso komunikácie / Šancová ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21714/1	nie je založený	21714/3, 7318, 21703 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925	1716	teleso komunikácie / Šancová ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane –

Príloha č.3

					navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
7602	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656		1791	zastavané plochy / stavba súpisné číslo 304 (stavba predmetom evidovania katastra fakticky neexistuje)	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií
					dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlasenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21717/2	nie je založený	21717/3, 7603/1, 7603/2, 21716/1, 21725/100 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925	814	teleso komunikácie a trať elektrických / Štefanovičova ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií
					dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlasenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21717/1	nie je založený	21717/1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava /	1133	teleso komunikácie a trať elektrických / Štefanovičova ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií
					dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým

Príloha č.3

		číslo listu vlastníctva 8925				povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabrátím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21737/3	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656		867	teleso komunikácie a trať elektrických / Štefanovičova ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabrátím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
21714/5	nie je založený	21714/1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 8925	749	teleso komunikácie / Štefanovičova ulica	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžinierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzavretá dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabrátím) verejného

Príloha č.3

					priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
23093/12	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	704	spevnené plochy / trať električky	Dopravný podnik Bratislava a.s.	dočasné zábery z komunikácií na inžierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzatvorená dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora
23096/1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava / číslo listu vlastníctva 1656	96	teleso komunikácie / Predstaničné námestie	Hlavné mesto SR Bratislava – Mestská správa komunikácií	dočasné zábery z komunikácií na inžierske siete riešiť rozkopávkovým povolením na základe ohlásenia s odkazom na Článok IV. bod 3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluvy, uzatvorená dňa 20.12.2010 alebo zaujatím, užívaním (zabratím) verejného priestranstva so žiadosťou o oslobodenie od dane – navrhujeme riešiť priebežne podľa reálnej potreby investora

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu na svojom zasadnutí dňa

A.) súhlasí s realizáciou investičného zámeru projektu Predstaničného námestia v rozsahu právoplatného Rozhodnutia vydaného Mestská časť Bratislava – Staré Mesto č.1616/2007 – 8737/2010/URS/UR-Pet zo dňa 22.02.2010, právoplatnosť nadobudlo dňa 24.08.2010, rozhodnutie o umiestnení stavby 1169 „Predstaničného námestia Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave“

B.) Schvaľuje Zmenu a Doplnenie Uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.1189/2006 zo dňa 26.10.2006 prijatého k návrhu na budúci prevod pozemkov v Bratislave, k.ú. Staré Mesto – Predstaničné námestie, spoločnosti Transprojekt s.r.o., so sídlom v Bratislave nasledovne :

- zmenu výrokovej časti uznesenia s tým že vypúšťa „pozemok parc. č. 23093/4 – zastavané plochy vo výmere 531 m²“
- dopĺňa Uznesenie s podmienkami Zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy:

11. Na predmete predaja bude budúcim kupujúcim pre budúceho predávajúceho zriadené bezodplatné vecné bremeno právo užívania a prevádzkovania komunikácií a zariadení terminálu MHD spolu s príslušenstvom potrebným na jej prevádzku na neobmedzenú dobu.

- dopĺňa výrokovú časť uznesenia, ktorým Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

Schvaľuje

- predaj v k.ú. Staré Mesto pozemku parcela registra „C“ č. 23093/29 – zastavané plochy o výmere 10 m² LV č. 1656 a parcela registra „C“ č.23093/4 – zastavané plochy o výmere 270 m², parc. registra „C“ č. 23093/39 – zastavané plochy o výmere 259 m², parc. registra „C“ č. 23093/40 – zastavané plochy o výmere 2 m², LV 8925, za cenu podľa znaleckého posudku pre spoločnosť Transprojekt s.r.o., s podmienkami :

1. Znalecký posudok dá vypracovať spoločnosť Transprojekt do termínu.....
 2. Zmluvné strany uzavrú Kúpnu zmluvu dodní od predloženia znaleckého posudku predávajúcemu
 3. Kúpna cena bude zaplatená najneskôr do...od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.-
 4. Súčasťou kúpnej zmluvy bude aj ustanovenie, že ak kupujúci neuhradí predávajúcemu kúpnu cenu v lehote do.... od jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami má sa automaticky za to, že obe zmluvné strany od zmluvy odstúpili a táto sa od počiatku ruší
- zriadenie na neurčitú dobu vecné bremeno *in rem* v prospech súčasného ako aj budúceho vlastníka pozemku parcela registra „C“ číslo 23092 [t.j. Oprávneného z vecného bremena vrátane jeho nájomcu, návštevníka, zákazníka dodávateľa, zmluvného partnera], ktoré spočíva v povinnosti vlastníka Zťažených nehnuteľností, a to pozemkov v rozsahu Prílohy č.2, t.j. Povinného z vecného bremena strpieť:

prípravu výstavby, výstavbu, umiestnenie, užívanie, údržbu, revízie a výkon vlastníckeho práva k akýmkoľvek stavbám a inžinierskym sieťam na a pod zemským povrchom na Zaťažných nehnuteľnostiach, a to, vrátane všetkých činností s tým súvisiacich; a

právo prechodu peši a prejazdu jedno i dvojstopovým motorovým nemotorovým vozidlom v ktoromkoľvek čase cez Zaťažné nehnuteľnosti.

Zaťažné nehnuteľnosti do faktickej moci oprávneného z vecného bremena budú odovzdané do dispozície v rozsahu vydaných právoplatných povolení na základe písomnej žiadosti oprávneného z vecného bremena (stavebníka).

- odstránenie stavieb, technických zariadení a zariadení verejných priestorov (najmä – odpadkové koše, lavičky, pergoly, svietidlá, escalátory..) v rozsahu projektovej dokumentácie na povolenia (najmä stavebné povolenie, búracie povolenie, rozkopávkové povolenie) v území podľa Prílohy č.2 a Prílohy č.3.

- zabezpečiť súhlas na odstránenie stavieb, zariadení, technických zariadení zverených do správy Mestských organizácií v území podľa Prílohy č.2 a Prílohy č.3.

- spôsob realizácie vecného plnenia na základe uzavretých zmluvných vzťahov (Mesto, ŽSR) a ich príloch, ktoré bude spoločnosť Transprojekt s.r.o. realizovať na pozemkoch podľa Prílohy č.3 na základe projektovej dokumentácie na povolenia (najmä – stavebné povolenie, búracie povolenie, rozkopávkové povolenie, zabratie, užívanie, zaujatie verejného priestranstva) v rozsahu územného rozhodnutia a schváleného vecného a finančného plnenia GIB-om zo dňa 05.03.2007 (Príloha č.3 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.)

- oslobodenie od dane za užívanie, zabratie, zaujatie verejného priestranstva v území Príloha č. 2 a Príloha č. 3 pre účely realizácie vecných plnení a investičného zámeru

- ukončenie všetkých zmluvných a iných vzťahov s tretími osobami a vypratania územia v rozsahu Príloha č. 2 a Príloha č. 3 na základe písomnej žiadosti Transprojektu s.r.o. s uvedením predpokladaného termínu potreby ukončenia zmluvných vzťahov.

Dôvodová správa

História projektu

Hlavná železničná stanica V Bratislave a predstaničný priestor majú nezastupiteľné miesto v urbanizme a architektúre hlavného mesta. História Hlavnej stanice poznáme už od roku 1848. Hoci odvtedy prežila viacero úprav, nie je jej riešenie dodnes ukončené a vyhovujúce.

Investičný zámer na využitie tohto zložitého mestského priestoru znamená vybudovať moderný priestor s výraznou spoločensko-reprezentatívnou funkciou, a to v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, v ktorom je toto územie charakterizované pre funkčne využitie objektov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu.

Riešenie Predstaničného námestia bolo dlhodobým zámerom ŽSR, ako aj Hl. mesta. Projekt nebol developerovi pridelený subjektívnym individuálnym rozhodnutím. ŽSR uskutočnili už v roku 1986 – 1987 prvú architektonickú súťaž na riešenie daného priestoru, bez výsledného riešenia. Jediným viditeľným výstupom je „provizórna plechová hala“, ktorá cestujúcim dodnes slúži.

Spoločnosť TRANSPROJEKT s.r.o. sa k téme riešenia tohto citlivého priestoru dostala na základe ponuky a rokovaní so ŽSR a Hlavným mestom, ktoré sa rozhodli využiť skúsenosti spoločnosti z iných realizovaných stavebných projektov. Spoločnosť ponúkla obom subjektom projekt, ktorý riešil všetky problémy, a to:

- urbanisticko-architektonické
- technické
- ekonomické a právne.

Podmienkou oboch inštitúcií bolo riešenie tohto investičného zámeru prostredníctvom verejnej anonymnej urbanisticko-architektonickej súťaže, ktorú Spoločnosť vypísala na vlastné náklady ale za priamej účasti oboch inštitúcií a na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva č.:449/2000 zo dňa 7.12.2000, a to v súlade § 847 a nasl. Občianskeho zákonníka a súťažného poriadku Slovenskej komory architektov

Postup a príprava projektu

- Verejná urbanisticko-architektonickú súťaž 2001 -2002
- Dopracovanie najvyššie ocenených návrhov súťaže v zmysle odporúčaní odbornej poroty - 2. kolo súťaže , 2002
- Dopracovanie vybraného návrhu do formy stavebno-priestorovej a časovej koordinácie postupu výstavby, 10 / 2002
- Prerokovanie dopracovaného návrhu v odborných komisiách Hlavného mesta SR Bratislava
- Urbanisticko-architektonickej Štúdia 12 / 2003
Autori: Architektonická kancelária CHAPMAN TAYLOR, Londýn
Architektonická kancelária MARKROP, Bratislava
- Overenie návrhu UAS ATP – Wien
- Detto Overenie návrhu štúdie spoločnosťou CoopHIMMELB(L)AU –Wien
- Predbežná analýza nákladov, spracovateľ EC HARRIS 08.2003
- Vypracovanie Zámeru EIA – Zisťovacie konanie / EKOJET 03.2004
- MZP SR – Stanovenie rozsahu hodnotenia č.:1449/04-1.6/fp 22.6.2004
- Dopracovanie Zámeru do Správy o hodnotení vplyvov na životné prostredie - EIA 10.2004
- Záverečné stanovisko Ministerstva životného prostredia SR o EIA č.3832/04-1.6/fp z 04.2005
- Rozhodnutie o výrube stromov vydané Mestskou časťou Bratislava – Staré mesto dňa 27.06.2006, potvrdenie tohto rozhodnutia Obvodným úradom životného prostredia zo dňa 15.1.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť 25.1.2007
- Dokumentácia pre Územné rozhodnutie / MARKROP 06.2005
- Územné konanie 2007 - 2010
- Rozhodnutie o umiestnení stavby 1169:„ Predstaničný priestor Hlavnej stanice ŽSR v Bratislave vydal príslušný stavebný úrad pod. č.: 1616/2007-8737/2010/URS/UR-

Pet zo dňa 22.02.2010

- Právoplatnosť Rozhodnutia o umiestnení stavby s účinnosťou 24.08.2010 potvrdil Rozhodnutím č.:A/2010/1789/LGZ zo dňa 06.08.2010 Krajský stavebný úrad v Bratislave .

Popis projektu

Riešené územie je ohraničené ulicami Žabotova, Šancova, Pražská a budovou Hlavnej železničnej stanice. Hlavný urbanistický princíp tvorí návrh dopravného riešenia tohto komplexu, čím dochádza k zásadnej zmene organizácie dopravy, a to zapustením dopravnej obsluhy a mimoúrovňovými križovaniami do podzemia. Podstatou novej koncepcie je vytvorenie nového dopravného napojenia z Pražskej ulice s odjazdom cez novú komunikáciu do Šancovej ul. a mimoúrovňovým podjazdom do Štefanovičovej ulice. V dotyku týchto komunikácií je pod novou staničnou halou umiestnený terminál MHD pre autobusy a trolejbusy. O úroveň nižšie je umiestnená otočka električky so svojim zázemím a nad terminálom MHD je umiestnená Nová staničná hala, z ktorej povedú priame vstupy k vlakovým nástupištiam.“

Architektonické riešenie objektov obchodno-spoločenského centra, administratívneho a hotelového centra vyplýva z hlavných urbanistických, kompozičných a prevádzkových princípov, v ktorých boli zohľadnené špecifické podmienky tohto územia, ale aj skúsenosti z podobných centier v zahraničí.

Celkovo je navrhnutých päť funkčných celkov: A / Obchodné centrum, B/ Administratívne centrum I., C / Hotel, D / Administratívne centrum II., E / Nová staničná hala.

Navrhované Administratívne funkcie a Hotel sa budú stavať podľa reálneho dopytu na trhu. Cieľom investora je vytvoriť atraktívne verejné miesto, kde pulzuje život, pribudnú nové služby s ambíciou vybudovania Obchodno-spoločenského centra s oddychovou zónou a Novej staničnej haly, ktorá preberie komplexnú funkciu vybavovania cestujúcich. Vonkajší exteriér bude obohatený prvkami modernej architektúry.

Dispozičné riešenie

V priestorovej kompozícii sú navrhované objekty obchodného, administratívneho a hotelového zariadenia. Základom riešenia je vytvorenie obchodno-spoločenského centra. To pozostáva z hlavnej pešej ulice – krytej mestskej pasáže galériového typu, ktorá je lemovaná 3 – 4 podlažnými objektmi obchodného centra. V priestore pred budovou Hlavnej stanice, ulica vyúsťuje do Predstaničného námestia. Priamo z úrovne námestia je prístupná centrálna vstupná hala Administratívneho centra – riešená vo dvoch podlažiach. Hala umožňuje samostatný prístup ku komunikačným jadrám, sústreďuje spoločnú vybavenosť vstupu, návštevne a rokovacie priestory, priestory jedálne a kaviarne určené nielen pre zamestnancov, ale aj pre verejných návštevníkov.

Administratívne centrum spolu s Administratívnym celkom v severnej časti územia a objektom Hotela, priestorovo vymedzujú Predstaničné námestie a vytvárajú tak pohľad na pôvodný objekt železničnej stanice z roku 1905, ktorý sa obnoví do pôvodnej podoby.

Prvé, druhé a čiastočne tretie podzemné podlažie pod celým územím centra je vyhradené pre parkovacie priestory návštevníkov a zamestnancov. V rozsiahlych parkovacích halách sú navrhované samostatné pešie chodníky.

Súčasťou prvého a druhého podzemného podlažia je aj prevádzkový tunel električky so zástavkou a stanicou vo vstupnej a koncovej časti centra. Dopravné riešenie vjazdov a výjazdov je rozmiestnené po celom obvode parkovacích garáží. Prvé nadzemné podlažie obchodného centra predstavuje hlavný priestor pešej ulice.

V kontakte na vstupnú halu sú umiestnené obchodné prevádzky so širokým sortimentom tovaru. Prvé nadzemné podlažie je ukončené sklenným priehľadom na centrálny dopravný terminál mestskej hromadnej dopravy. Centrálny dopravný terminál priamo priestorovo a prevádzkovo naväzuje na hlavné podlažie pešej ulice a komunikačnými uzlami je vzájomne prepojený s halou stanice električky a s Novou odbavovacou halou železničnej stanice.

Nová staničná – odbavovacia hala preberie kompletnú funkciu odbavovania cestujúcich. Voči železničnej prevádzke je riešená v úrovni s podchodmi na jednotlivé nástupištia. Centrálny

priestor novej železničnej haly je sklenenou kopulou prepojený s priestorom hlavného staničného námestia. Tretie nadzemné podlažie bude obsahovať športové centrum, obchodné, kultúrno-spoločenské a rekreačné aktivity, ako aj reštaurácie.

V západnej časti predstaničného námestia je navrhovaný Hotel – ekonomickej triedy. Vstupná hala hotela s recepciou hotela bude priamo prístupná z Predstaničného námestia. Celé prvé nadzemné podlažie svojou obchodnou vybavenosťou, službami a prevádzkou reštaurácii s kaviarňou zapadne do komplexu objektov Predstaničného námestia.

Súčasťou projektu je prestavba a rozšírenie Dopravného múzea podľa pamiatkového zámeru a tiež jeho zapojenie do novo vytvorenej spoločensko-oddychovej zóny v rámci celého areálu. Dalším počínom je oprava Historickej budovy železničnej stanice do jej pôvodného stavu z roku 1905.

Aktuálny stav projektu

Developer absolvoval desiatky verejných, ale aj individuálnych rokovaní s obyvateľmi mesta, príslušnými úradmi, spracoval a prepracoval na základe požiadaviek Hl. mesta, ŽSR a príslušných úradov mnoho štúdií posudzujúcich vplyvy projektu na životné prostredie, dendrologických a fytopatologických štúdií, svetlotechnických, emisných a hlukových štúdií, ako aj prieskumy verejnej mienky a monitoring pohybu ľudí a vozidiel. Projekt konzultoval s renomovanými zahraničnými spoločnosťami a odborníkmi, ktorí majú skúsenosti s podobnými projektmi. (Ako je vyššie uvedené)

Je právoplatné Územné rozhodnutie, na základe ktorého sa vyhodnocujú podmienky a pripomienky vyplývajúce z Územného rozhodnutia. V zmysle toho sa rozpracovávajú projekty na stavebné povolenie pre jednotlivé Ucelené časti, resp. Stavebné objekty.

Začatie stavby je podmienené stavebnými povoleniami jednotlivých stavebných častí, tak ako sú naplánované v projekte postupu výstavby.

Financovanie projektu

Projekt bol a je financovaný výlučne zo súkromných peňazí. Spoločnosť TRANSPROJEKT s.r.o. do dnešného dňa preinvestovala v rámci projektu cca 16 mil. EUR.

Developer po podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uhradil na účet hlavného mesta sumu 365 tis. EUR, čo je 1. časť dohodnutej kúpnej ceny. 2. časť kúpnej ceny bude uhradená tzv. vecným plnením, t.j. vybudovaním stavebných objektov podľa Prílohy č.3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.(Odsúhlasenie rozsahu vecného a finančného plnenia, GIB – marec 2007)

Financovanie projektu ďalej počíta s rozdelením finančných nákladov medzi developera a equity partnera. Výber partnera z existujúcich reálnych ponúk zveril developer renomovanej svetovej poradenskej spoločnosti SAVILLS. SAVILLS v súčasnosti preveruje jednotlivých uchádzačov a navrhne uzavretie zmluvy s najvhodnejším partnerom. Finančne participovať na projekte prejavila záujem aj Európska investičná banka (EIB). V roku 2011 svoju pripravenosť deklarovali zástupcovia EIB aj na spoločnom stretnutí s primátorom Hl. mesta, Milanom Ftáčnikom.

Vecné plnenie vyplývajúce z realizácie projektu

Hlavné mesto (finančné a vecné plnenie cca 24 mil. EUR):

- cestné komunikácie, vrátane mimoúrovňových križovaní a terminálu MHD
- vybudovania obslužnej komunikácie ako budúcej prípojky na Severnú tangentu
- nová trať električky pod úrovňou terénu
- podchod pre peších pod Šancovou ulicou
- nadchod pre peších nad Pražskou ulicou
- nové inžinierske vedenia vrátane kolektorů

- komfort parkovacieho systému a iné stavebné objekty v zmysle Prílohy č.3 Zmluvy o budúcej Kúpnej zmluve .

ŽSR (finančné a vecné plnenie cca 30 mil. EUR):

- nová staničná hala
- prístupovú halu k nástupištiam
- fasádu starej budovy železničnej stanice
- prestavba a rekonštrukcia Múzea dopravy a jeho zapojenie do prostredia
- terénne úpravy v okolí Múzea dopravy, železničný most, perón a koľajisko
- terénne úpravy v okolí a nad Novou staničnou halou a iné objekty v Zmysle Rámcovej zmluvy.

Právne vzťahy

A.) Uzatvorené právoplatné právne vzťahy

1. Dohoda o vzájomnej spolupráci medzi Hlavným mestom SR Bratislava, Železnicami SR a spoločnosťou Transprojekt s.r.o. zo dňa 08.08.2005, ktorou sa zmluvné strany zaväzujú poskytovať vzájomnú súčinnosť potrebnú na realizáciu projektu.
2. Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č..1189/2006 zo dňa 26.10.2006, ktorým hlavné mesto SR Bratislava prijalo návrh na budúci prevod pozemkov v Bratislave, k.ú. Staré Mesto – Predstaničné námestie, spoločnosti Transprojekt s.r.o., so sídlom v Bratislave. (Príloha č.2)
3. Odsúhlasenie rozsahu vecného plnenia a finančnej hodnoty Generálnym investorom Bratislavy v zmysle cit. uznesenia schválené dňa 05.03.2007
4. Zmluva o budúcej Kúpnej zmluve uzatvorená 20.12.2010 podľa § 50a Zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení medzi Hlavným mestom SR Bratislava a spoločnosťou Transprojekt s.r.o. so sídlom 811 04 Bratislava, Železničiarska 13,

B.)Návrh úpravy právnych vzťahov pre výstavbu

Pozemky podľa Prílohy č.2 – trvalý záber

1. Súhlas Mestského zastupiteľstva na predaj v k.ú. Staré Mesto pozemku parcela registra „C“ č. 23093/29 – zastavané plochy o výmere 10 m2 LV č. 1656 a parcela registra „C“ č.23093/4 – zastavané plochy o výmere 270 m2, parc. registra „C“ č. 23093/39 – zastavané plochy o výmere 259 m2, parc. registra „C“ č. 23093/40 – zastavané plochy o výmere 2 m2, LV 8925, za cenu podľa znaleckého posudku pre spoločnosť Transprojekt s.r.o.
2. Súhlas Mestského zastupiteľstva na zriadenie na neurčitú dobu vecné bremeno *in rem* v prospech súčasného ako aj budúceho vlastníka Oprávneného pozemku parcela registra „C“ číslo 23092 [, t.j. Oprávneného z vecného bremena vrátane jeho nájomcu, návštevníka, zákazníka dodávateľa, zmluvného partnera], ktoré spočíva v povinnosti vlastníka Zaťažných nehnuteľností, a to pozemkov v rozsahu Prílohy č.2, t.j. Povinného z vecného bremena strpieť:
 - I prípravu výstavby, výstavbu, umiestnenie, užívanie, údržbu, revízie a výkon vlastníckeho práva k akýmkoľvek stavbám a inžinierskym sieťam na a pod zemským povrchom na Zaťažných nehnuteľnostiach, a to, vrátane všetkých činností s tým súvisiacich; a

- 2 právo prechodu peši a prejazdu jedno i dvojstopovým motorovým (i nemotorovým) vozidlom v ktoromkoľvek čase cez Zaťažené nehnuteľnosti.

Zaťažené nehnuteľnosti do faktickej moci oprávneného z vecného bremena budú dávané do dispozície v rozsahu vydaných právoplatných povolení na základe písomnej žiadosti stavebníka.

3. Súhlas na odstránenie stavieb, technických zariadení a zariadení verejných priestorov (najmä – odpadkové koše, lavičky, pergoly, svietidlá, escalátory..) v rozsahu projektovej dokumentácie na povolenia (najmä stavebné povolenie, búracie povolenie, rozkopávkové povolenie). Sa zaväzuje zabezpečiť súhlas na odstránenie stavieb, zariadení, technických zariadení zverených do správy Mestských organizácií.

Pozemky podľa Prílohy č.3 – dočasné zábery

1. Súhlas Mestského zastupiteľstva o spôsobe realizácie vecného plnenia na základe uzavretých zmluvných vzťahov (Mesto, ŽSR), ktoré bude stavebník realizovať na pozemkoch podľa Prílohy č.3 na základe projektovej dokumentácie na povolenia (najmä – stavebné povolenie, búracie povolenie, rozkopávkové povolenie, zabratie, užívanie, zaujatie verejného priestranstva) v rozsahu územného rozhodnutia a schváleného GIB-om.(Príloha č.3 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.)

Zápisnica z rokovania zo dňa 08.05.2012

Miesto : Magistrát hl. mesta SR Bratislava, na pôde Ing. Márie Frindrichovej – vedúcej Oddelenia správy nehnuteľností

Téma :

Predstaničné námestie hl. stanice ŽSR v Bratislave - prerokovanie návrhu materiálu na rokovanie v Mestskom zastupiteľstve dňa 28.06.2012

Zúčastnení :

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy :Ing.Frindrichová, JUDr. Chlebová, JUDr.Ocetová,JUDr.Komorová
Transprojekt : Ing. Odzgan, Ing. Príhodová

Bod 1)

Na základe rokovania s pánom primátorom Doc. Milanom Ftáčnikom zo dňa 05.06.2012 spoločnosť Transprojekt akceptovala výzvu pána primátora na predloženie materiálu na rokovanie Mestského zastupiteľstva. Po telefonickom usmernení sekretariátom pani riaditeľky magistrátu JUDr. Višňovskej a následne telefonickom dohovore so sekretariátom Ing. Frindrichovej bol dohodnutý termín dnešného rokovania

Bod 2)

Zástupcovia Transprojektu oboznámili zúčastnených s históriou projektu a samotným projektom. Vysvetlili genézu uzatvárania zmlúv a na ich základe predstavila súčasný právny vzťah s hlavným mestom najmä s ohľadom na vzťahy k pozemkom.

Bod 3)

Ing. Odzgan oboznámil o ostatnom rokovaní s pánom primátorom Milanom Ftáčnikom zo dňa 05.06.2012, na ktorom nás vyzval, aby spoločnosť Transprojekt do piatku 09.06.2012 predložila materiál o predmete projektu, vrátane Návrhu na uznesenie Mestského zastupiteľstva, s návrhom spôsobu riešenia majetkových vzťahov k pozemkom, a to najmä :

- vzťah Investora k pozemkom v období po vydaní stavebných povolení a po kolaudácii vyvolaných investícií pre Mesto (keď sa Investor stane majiteľom pozemku) tak aby mohol investor realizovať asanáciu budov a technických zariadení ako aj výstavbu na daných pozemkoch ešte pred nadobudnutím pozemkov do vlastníctva a to formou :

A - súhlasu Mestského zastupiteľstva na zriadenie na neurčitú dobu vecné bremeno *in rem* v prospech súčasného ako aj budúceho vlastníka Oprávneného pozemku parcela registra „C“ číslo 23092 [, t.j. Oprávneného z vecného bremena vrátane jeho nájomcu, návštevníka, zákazníka dodávateľa, zmluvného partnera], ktoré spočíva v povinnosti vlastníka Zaťažných nehnuteľností, a to pozemkov v rozsahu Prílohy č.2, t.j. Povinného z vecného bremena strpieť:

- 1 prípravu výstavby, výstavbu, umiestnenie, užívanie, údržbu, revízie a výkon vlastníckeho práva k akýmkoľvek stavbám a inžinierskym sieťam na a pod zemským povrchom na Zaťažných nehnuteľnostiach, a to, vrátane všetkých činností s tým súvisiacich; a
- 2 právo prechodu peši a prejazdu jedno i dvojstopovým motorovým (i nemotorovým) vozidlom v ktoromkoľvek čase cez Zaťažné nehnuteľnosti.

Zaťažné nehnuteľnosti do faktickej moci oprávneného z vecného bremena budú dávané do dispozície v rozsahu vydaných právoplatných povolení na základe písomnej žiadosti stavebníka.

B - súhlasu na odstránenie stavieb, technických zariadení a zariadení verejných priestorov (najmä – odpadkové koše, lavičky, pergoly, svietidlá, escalátory..) v rozsahu projektovej dokumentácie na povolenia (najmä stavebné povolenie, búracie povolenie, rozkopávkové povolenie). Sa zaväzuje zabezpečiť súhlas na odstránenie stavieb, zariadení, technických zariadení zverených do správy Mestských organizácií.

- odpredaj pozemkov a Súhlas Mestského zastupiteľstva na predaj v k.ú. Staré Mesto pozemku parcela registra „C“ č. 23093/29 – zastavané plochy o výmere 10 m2 LV č. 1656 a parcela registra „C“ č.23093/4 – zastavané plochy o výmere 270 m2, parc. registra „C“ č. 23093/39 – zastavané plochy o výmere 259 m2, parc. registra „C“ č. 23093/40 – zastavané plochy o výmere 2 m2, LV 8925, za cenu podľa znaleckého posudku pre spoločnosť Transprojekt s.r.o.

- súhlas Mestského zastupiteľstva o spôsobe realizácie vecného plnenia na základe uzavretých zmluvných vzťahov (Mesto, ŽSR), ktoré bude stavebník realizovať na pozemkoch podľa Prílohy č.3 na základe projektovej dokumentácie na povolenia (najmä – stavebné povolenie, búracie povolenie, rozkopávkové povolenie, zabratie, užívanie, zaujatie verejného priestranstva) v rozsahu územného rozhodnutia a schváleného GIB-om.(Príloha č.3 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010.)

- ukončenie všetkých zmluvných a iných vzťahov s tretími osobami a vypratania územia v rozsahu Príloha č. 2 a Príloha č. 3 na základe písomnej žiadosti Transprojektu s.r.o. s uvedením predpokladaného termínu potreby ukončenia zmluvných vzťahov.

Podľa prísľubu pána Ftáčnika na stretnutí zo dňa 05.06.2012 sa má postupovať podľa osobitého zreteľa tak, aby bol podklad prerokovaný na Mestskom zastupiteľstve dňa 28.06.2012.

K predloženému Návrhu spoločnosti Transprojekt zástupkyne magistrátu vyjadrili nasledovný názor a pripomienky k návrhom :

- pre predaj pozemkov na základe Osobitého zreteľa v Zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 20.12.2010 čl.4 ods.2 je potrebný znalecký posudok vypracovaný znalcom určeným hl. mestom SR Bratislavou , ktorý nie je k dispozícii. Vzhľadom na inštitút Osobitého zreteľa je potrebné zverejniť návrh na úradnej tabuli Magistrátu v lehote 15 dní vopred, čo z časového hľadiska nie je možné.

- splnenie bodu v čl 4 ods. 4 Zmluve o budúcej kúpnej zmluve o zriadení vecných bremien je taktiež potrebné požiadať o schválenie Mestské zastupiteľstvo. Vecné bremená musia byť na základe interných predpisov magistrátu odplatné a ich cena určená znaleckým posudkom. Z časového a procesného hľadiska nie je možné tento bod zaradiť do zastupiteľstva konaného 28.06.2012. Na základe inštitútu Osobitého zreteľa aj tento materiál musí byť zverejnený 15 dní na úradnej tabuli magistrátu.

- udelenie súhlasu magistrátu pre rozkopávkové povolenie, búracie práce, prípade iné zaujatie verejného priestranstva je taktiež potrebné riešiť samostatným preukázaním vzťahu k pozemku.

- k problematike udelenia súhlasu na odstránenie stavieb a technických zariadení a zariadení verejných priestorov zástupkyne magistrátu uviedli, že túto problematiku je nutné preveriť s odborom cestného hospodárstva magistrátu, ako aj preveriť nájomné zmluvy s tretími osobami v dotknutom území.

Vzhľadom na uvedené sa zástupkyne magistrátu vyjadrili, že tento materiál je možné predložiť na zasadanie Mestského zastupiteľstva až v septembri 2012.

Zástupcovia spoločnosti Transprojektu na základe investorov požiadali o operatívne riešenie z čoho vznikol návrh zo strany zástupkyň magistrátu na preloženie Dodatku k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, v ktorom by sa riešil iba mechanizmus zabezpečenia hore uvedených vzťahov, čo je pre investorov nedostatočné.

Zástupcovia spoločnosti Transprojektu prezetovali svoj názor, že posunutia hlasovania o Návrhoch až na september 2012 môže podstatne posunúť začiatok stavby.

V ďalšom rokovaní sa zástupcovia Transprojektu ohradili voči zriadeniu odplatného vecného bremena, a to z dôvodu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve čl. 3 ods.1, v ktorom je uvedené, že stanovená kúpna cena za pozemky predstavuje sumu o výške 23.779.260,43 EUR, ktorá pozostáva z už uhradeného záväzku 365 299,07 EUR a vecného plnenia podľa Prílohy č.3 Zmluvy vo výške 23.413.961,36 EUR.

Zástupcovia spoločnosti Transprojekt upozornili, že neriešenie zmluvných a iných vzťahov s tretími osobami a vypratania územia môže mať za následok zabrzdenie stavby až do doby ich vysporiadania, čím môže byť ohrozené ukončenie stavby v termíne ktorý je uvedený v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Záverom zástupcovia spoločnosti Transprojekt musia skonštatovať, že i napriek verejnému prísľubu pána primátora Doc. Milana Ftáčnika nie je možné predložiť návrh uznesenia na júnovú schôdzu Mestského zastupiteľstva, ktoré sa bude konať 28.06.2012.

V Bratislave dňa 08.06.2012 v čase : 8.30 – 10:00

Zapísal : Ing. Odzgan

Overil :