

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **24. 4. 2014**

**Správa o vykonaných krokoch ohľadne Investičného zámeru stavby Predstaničný priestor
hlavnej stanice ŽSR v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia s prílohou
2. Dôvodovú správu
3. List zo dňa 13. 2. 2014

Zodpovedný:

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Spracovateľ:

JUDr. Svetlana Komorová, v. r.
oddelenie správy nehnuteľností

kód uzn. 11.2
10.4.3

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

správu o vykonaných krokoch ohľadne Investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave.

Dôvodová správa

PREDMET : Správa o vykonaných krokoch ohľadne Investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave a informácia o znaleckom posudku č. 13/2014

SUBJEKT : Transprojekt s. r. o.
Železničiarska 13
811 04 Bratislava
IČO 35 729 651
(ďalej len „spoločnosť“)

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV

pozemok parc. č. 23093/1	ostatné plochy	časť vo výmere	5121 m ²
pozemok parc. č. 23093/4	zastavané plochy	vo výmere	270 m ²
pozemok parc. č. 23093/12	ostatné plochy	časť vo výmere	1997 m ²
pozemok parc. č. 23093/13	ostatné plochy	časť vo výmere	1249 m ²
pozemok parc. č. 23093/15	zastavané plochy	vo výmere	12 m ²
pozemok parc. č. 23093/29	zastavané plochy	vo výmere	10 m ²
pozemok parc. č. 23093/39	zastavané plochy	vo výmere	259 m ²
pozemok parc. č. 23093/40	zastavané plochy	vo výmere	2 m ²
pozemok parc. č. 23096/1	ostatné plochy	časť vo výmere	13048 m ²
pozemok parc. č. 23096/11	ostatné plochy	vo výmere	25 m ²
pozemok parc. č. 23096/12	zastavané plochy	vo výmere	27 m ²
Spolu			22020 m²

Skutkový stav :

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

Posledným prijatým uznesením je uznesenie č. **1456/2014** z 26. 03. 2014, ktorým MsZ zobralo na vedomie :

- A. Správu o vykonaných krokoch ohľadne Investičného zámeru stavby Predstaničný priestor hlavnej stanice ŽSR v Bratislave
- B. Znalecký posudok č. 13/2014

Mestské zastupiteľstvo bolo informované, že napriek viacnásobným výzvam, ktoré hlavné mesto v minulosti opakovane adresovalo investorovi, možno konštatovať, že do dnešného dňa mestu relevantné doklady, resp. záruky, z ktorých by bolo možné vyvodit' schopnosť investora finančne zabezpečiť realizáciu projektu, doručené neboli. Investor svoju pripravenosť v tomto smere deklaruje, avšak listiny, resp. písomné záruky financujúceho subjektu nepredkladá.

Správa o vykonaných krokoch je mestskému zastupiteľstvu predkladaná v pravidelných intervaloch a jej cieľom je informovať o vykonaných krokoch, najmä v nadväznosti na uznesenia prijaté mestským zastupiteľstvom.

Hlavné mesto zabezpečilo znalecký posudok na posúdenie možnosti dokončenia projektu v plánovanom čase, a to prostredníctvom Ústavu stavebnej ekonomiky, s. r. o. Ešte pred vypracovaním posudku, v nadväznosti na požiadavku riešiteľa, bol investor oslovený so žiadosťou o zaslanie výkazu výmer alebo položkového rozpočtu viažuceho sa k stavbám/stavebným objektom, ktoré majú byť hlavnému mestu odovzdané ako vecné plnenie. Na túto žiadosť nám bola doručená odpoveď, že projektový tím je na rokovaníach so zahraničným partnerom a k dispozícii bude až 20. 1. 2014. Dňa 22. 1. 2014 sme obdržali stanovisko investora, v ktorom konštatuje, že rozhodnutie magistrátu o vypracovaní súdno – znaleckého posudku bolo jednostranné a po hlasovaní MsZ ďalej nebolo konzultované. Uvádza, že takýto posudok považuje za mrhanie finančných prostriedkov v čase, keď mesto nedisponuje prebytkom voľných financií, a to najmä vzhľadom na fakt, že v minulosti potvrdilo niekoľko renomovaných zahraničných poradenských spoločností realizovateľnosť projektu. Vo svojom stanovisku taktiež uvádza, že na väčšine štúdií a s tým spojených dokumentov úzko spolupracuje so zahraničnými spoločnosťami, s ktorými má uzatvorené špecifické zmluvy. Všetky tieto zmluvy sa riadia medzinárodným právom, pričom každá z týchto zmlúv obsahuje konkrétne ustanovenia o uchovaní obchodného tajomstva. Z tohto dôvodu požadoval, aby pred odovzdaním požadovaných dokumentov bola podpísaná minimálne dohoda o mlčanlivosti, podmienená súhlasom jeho obchodného partnera. V prípade, že hlavné mesto bude túto podmienku akceptovať, bude z jeho strany pripravená dohoda o mlčanlivosti, ktorá zabezpečí korektnú komunikáciu a spoluprácu.

Dňa 28. 1. 2014 bol do podateľne magistrátu doručený list investora, ktorý bol spolu e – mailovou komunikáciou, súčasťou materiálu, ktoré mestské zastupiteľstvo prerokovávalo v mesiaci marec. Spoločnosť Transprojekt v ňom tvrdí, že hlavné mesto nevykonáva žiadne kroky k faktickému a právnomu uvoľneniu priestoru Predstaničného námestia a poukazuje najmä na zmluvu s Dopravným podnikom, a. s. a v závere listu uvádza, že : „zotrváva na tom, aby mestské pozemky a zariadenia držané a užívané mestskými organizáciami, DPB a. s. Bratislava, či tretími osobami boli bezodkladne vrátené mestu, odňatie pozemkov zo správy DPB, a. s. Bratislava bolo urýchlene prejednané na zasadnutí mestského zastupiteľstva a tvrdí, že až potom, ako bude odňatie majetku schválené mestským zastupiteľstvom a iba na základe súhlasu zhotoviteľa diela, je možné riešiť problematiku hodnoty „vecného plnenia“ voči mestu pri rešpektovaní, že všetky skutočnosti obchodnej, výrobnéj technickej povahy, súvisiace s podnikom zhotoviteľa majú skutočnú materiálnu hodnotu a ako také nie sú v príslušných obchodných kruhoch bežne dostupné, obsahujú údaje, ktoré podľa vôle oboch zmluvných strán zostávajú utajené a takými sú aj obchodné zmluvy so záväzkami zmluvných strán dodržať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach v nich uvedených. Obchodné zmluvy v rámci vykonávanej činnosti podniku obsahujú informácie špeciálne, dôverné a preto sú chránené a sú predmetom obchodného tajomstva podľa § 17 Obchodného zákonníka“

Na tento list bolo odpovedané listom, ktorý je prílohou tohto materiálu a žiadateľovi bolo oznámené, že svoje tvrdenia uvádza napriek tomu, že bol opakovane ubezpečený, že hlavné mesto potrebné kroky vykonáva, s Dopravným podnikom rokovalo a došlo k dohode. V tejto súvislosti mu bola daná do pozornosti skutočnosť, že Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí dňa 30. 1. 2014 schválilo novú nájomnú zmluvu s DPB a. s. Bratislava, v predmete ktorej pozemky nachádzajúce sa v lokalite Predstaničné námestie nefigurujú. Zároveň bol ubezpečený, že tento krok bol vykonaný v dobrej viere, napriek tomu, že zo strany spoločnosti Transprojekt nebolo dosiaľ preukázané, že reálne vznikla potreba pozemky fyzicky užívať, teda že disponuje právoplatným stavebným povolením oprávňujúcim ju započat' stavebné práce. Naďalej bol prezentovaný názor, že aktuálny právny a faktický stav – existencia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve – je v súčasnosti pre vykonávanie činností smerujúcich k zabezpečeniu projektu postačujúci. Keďže hlavné mesto má záujem aby projekt napredoval a dlhodobo jasne deklaruje svoju pripravenosť vychádzať v ústrety oprávneným požiadavkám je nepochybné, že tvrdenia žiadateľa, že hoci je hlavné mesto vlastníkom pozemkov, nemá žiadne dispozičné oprávnenia, nemožno považovať za pravdivé. Listom bola deklarovaná pripravenosť protokolárne odovzdať predmetné pozemky za účelom začatia prípravných, resp. stavebných prác, a to napriek skutočnosti, že tento akt považujeme v kontexte nastolených právnych vzťahov za nadbytočný úkon.

V nadväznosti na fázu, v ktorej sa projekt aktuálne nachádza, sú zo strany hlavného mesta splnené všetky predpoklady umožňujúce napredovať. Naďalej však hlavné mesto trvá na tom, aby protokolárnemu odovzdaniu pozemkov predchádzalo doručenie všetkých stavebných povolení (právoplatných), ktoré sa k odovzdávaným pozemkom viažu a preto si požiadalo o ich doručenie. Spolu so stavebnými rozhodnutiami žiadame aj o doručenie technickej dokumentácie, resp. iných podkladov, z ktorých bude nad všetky pochybnosti zrejmé, že projekt je časovo i technicky realizovateľný v termínoch, ktoré sú stanovené Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, resp. harmonogramom prác, ktorý nám bol poskytnutý. Okrem toho bol investor listom opakovane požiadavý o vierohodné zdokladovanie finančného krytia projektu, ktoré potvrdí schopnosť zabezpečiť financovanie realizácie celého projektu v rozsahu stanovenom Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve.

ZÁVER :

Na základe vypracovaného znaleckého posudku, ktorý mestské zastupiteľstvo vzalo na vedomie, ukončenie stavebných prác pri šesťnásťhodinovej dvojsmennej prevádzke sa v zmysle vypracovaného znaleckého posudku predpokladá v októbri 2016. Odovzdaniu vecného plnenia hlavnému mestu však musí predchádzať kolaudácia jednotlivých stavebných objektov. V danom prípade možno predpokladať, že kolaudácia bude prebiehať etapovite, po jednotlivých ucelených stavebných objektoch. V prípade, že sa investor od predpokladaného časového harmonogramu, vymedzenému v Gantovom diagrame, neodchýli, budú jednotlivé stavebné objekty skolaudované v takom časovom rámci, aby došlo k odovzdaniu vecného plnenia v dohodnutej lehote. Akékoľvek nepredvídateľné udalosti, ktoré budú mať za následok dlhšie trvanie stavebných prác, však môžu tento predpoklad ohroziť. Možné riziko hrozí v prípade, ak by investor nejakým spôsobom modifikoval riešenie schválené v platnom územnom rozhodnutí a v s ním súvisiacej projektovej dokumentácii, ktoré boli hlavným podkladom pre spracovanie znaleckého posudku. **Najzásadnejšou podmienkou, ktorej splnením je podmienené dodržanie časového harmonogramu je existencia všetkých potrebných stavebných povolení** tak, aby realizácia projektu mohla prebiehať plynule a bez zbytočných prieťahov. Na túto skutočnosť upozorňuje aj riešiteľ znaleckého posudku, keď konštatuje, že dĺžka realizácie projektu je podmienená dĺžkou vydávania stavebných povolení.

Od predloženia posledného materiálu investor hlavné mesto nekontaktoval a o postupe prác hlavné mesto informované nebolo.

exp. 3.3. 2014



doc. RNDr. Milan Ftárik, CSc.
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 13. 02. 2014
MAGS SNM-ZqSO?..llj - 2./JCfobZ-

Vážený pán Ballo,

vo svojom liste zo dňa 22. 1. 2014, ktorý nám bol doručený dňa 28. 1. 2014, opätovne upozorujete, že časť pozemkov, ktorá je dotknutá realizáciou projektu "Predstaničné námestie," nie je v dispozičnej sfére Hlavného mesta, ale v užívaní DPB a. s. Bratislava a tvrdíte, že Hlavné mesto SR Bratislava nevykonáva žiadne právne kroky, ktoré by smerovali k uvoľneniu územia.

Tieto tvrdenia uvádzate napriek tomu, že ste boli opakovane ubezpečený, že hlavné mesto potrebné kroky vykonáva, so spoločnosťou Dopravný podnik rokovalo a došlo k dohode. V tejto súvislosti Vám dávame do pozornosti skutočnosť, že Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí dňa 30. 1. 2014 schválilo novú nájomnú zmluvu s DPB a. s. Bratislava, v predmete ktorej pozemky nachádzajúce sa v lokalite Predstaničné námestie nefigurujú.

Tento krok sme vykonali v dobrej viere, napriek tomu, že nám zo strany spoločnosti Transprojekt nebolo dosiaľ preukázané, že reálne vznikla potreba pozemky fyzicky užívať, teda že disponuje právoplatným stavebným povolením oprávujúcim ju započítať do stavebných prác. Na alej zastávame názor, že aktuálny právny a faktický stav - existencia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve - je v súasnosti pre vykonávanie činností smerujúcich k zabezpečeniu projektu postačujúci.

Hlavné mesto má záujem aby projekt napredoval a dlhodobo jasne deklaruje svoju pripravenosť vychádzať v ústrety Vaším oprávneným požiadavkám a je

nepochybné, že Vaše tvrdenia, že hoci je hlavné mesto vlastníkom pozemkov, nemá žiadne dispozičné oprávnenia nemožno považovať za pravdivé.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti deklaruje pripravenosť protokolárne Vám odovzdať predmetné pozemky za účelom začatia prípravných, resp. stavebných prác, a to napriek skutočnosti, že tento akt považujeme v kontexte nastolených právnych vzťahov za nadbytočný úkon. Sme presvedčení, že v nadväznosti na fázu, v ktorej sa projekt aktuálne nachádza, sú zo strany hlavného mesta splnené všetky predpoklady umožňujúce Vám napredovať.

Dovoľujeme si Vás však upozorniť na skutočnosť, že naďalej trváme na tom, aby protokolárnemu odovzdaniu pozemkov predchádzalo doručenie všetkých stavebných povolení (právoplatných), ktoré sa k odovzdávaným pozemkom viažu a preto si Vás dovoľujeme požiadať o ich doručenie. Spolu so stavebnými rozhodnutiami Vás žiadame o doručenie technickej dokumentácie, resp. iných podkladov, z ktorých bude nad všetky pochybnosti zrejmé, že projekt je časovo i technicky realizovateľný v termínoch, ktoré sú stanovené Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, resp. harmonogramom prác, ktorý ste nám poskytli.

Taktiež Vás opakovane žiadame o vierohodné zdokumentovanie finančného krytia projektu, ktoré potvrdí schopnosť investora zabezpečiť financovanie realizácie celého projektu v rozsahu stanovenom Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve.

S pozdravom

Vážený pán
Ing. Igor Ballo
Transprojekt s. r. o.
Železniarska 13
811 04 Bratislava