

**Dôvodová správa**

**PREDMET:** Návrh na predaj ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 885/13 a parc. č. 545/4, spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT, a.s., so sídlom v Bratislave

**ŽIADATEĽ :** VYDRICA DEVELOPMENT, a.s.  
Legionárska 10  
811 07 Bratislava  
IČO 51 733 064

**ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV:**

<b>parc. č.</b>	<b>druh pozemku</b>	<b>výmera v m<sup>2</sup></b>	<b>pozn.</b>
885/13	ostatné plochy	929	LV č. 1656
545/4 (odčlenený GP č. 28/2020 od parc. č. 545)	ostatné plochy	16	bez založeného LV

---

**spolu: 945 m<sup>2</sup>**

**SKUTKOVÝ STAV**

**Predmet žiadosti**

Predmetom predaja sú pozemky uvedené v špecifikácii.

**Dôvod a účel žiadosti**

Žiadateľ je stavebníkom stavby „Bratislavské podhradie – Vydrica“, ktorá bola okrem iného umiestnená aj na pozemkoch parc. č. 885/13 a parc. č. 545/4, k. ú. Staré Mesto na základe právoplatného Rozhodnutia stavebného úradu – Mestskej časti Bratislava Staré Mesto č. 986/39423/2011/STA/Klo-UR. Právoplatné územné rozhodnutie bráni akémukoľvek inému subjektu realizovať na predmetnom pozemku inú stavbu. Žiadateľ je vo vzťahu k platnému územnému rozhodnutiu právnym nástupcom pôvodného držiteľa, spoločnosti Vydrica a. s., ktorá tieto práva na žiadateľa postúpila.

Pozemok registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto parc. č. 885/13 – ostatná plocha vo výmere 929 m<sup>2</sup> je dlhodobo plánovaný na výstavbu investičného zámeru „Bratislavské podhradie – Vydrica“. Pozemok registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto parc. č. 545/4 – ostatná plocha vo výmere 16 m<sup>2</sup> je určený územným rozhodnutím na umiestnenie areálovej komunikácie a inžinierskych sietí. Na investičný zámer „Bratislavské podhradie – Vydrica“ bolo vydané územné rozhodnutie č. 986/39423/2011/STA/Klo-UR, na základe predchádzajúceho súhlasného záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy. Pozemok parc. č. 885/13, k. ú. Staré Mesto bol do roku 2018 predmetom nájmu.

Prevádzané pozemky sú dotknuté platným územným rozhodnutím, ktoré žiadateľa oprávňuje žiadať o vydanie stavebného povolenia na realizáciu projektu „Bratislavské Podhradie – Vydrica“.

Dané pozemky hlavné mesto SR Bratislava dlhodobo nevyužíva z dôvodu, že k pozemkom bolo vydané územné rozhodnutie pre realizáciu investičného zámeru „Bratislavské podhradie – Vydrica“ a z dôvodu, že ide o pozemky, toho času pre hlavné mesto SR Bratislava neprístupné, keďže okolité pozemky nie sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Prístup je možný cez pozemok registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 885/5 vo vlastníctve spoločnosti VYDRICA DEVELOPMENT, a.s. alebo cez pozemky parc. č. 885/3 a 885/4, k. ú.

Staré Mesto vo vlastníctve súkromných osôb. Keďže predmetný pozemok je dlhodobo plánovaný na zástavbu realizovanú žiadateľom, jeho prevodom dôjde k majetkovo-právnomu vysporiadaniu a zosúladieniu faktického a právneho stavu.

V minulosti bol pozemok parc. č. 885/13, k. ú. Staré Mesto, spolu s pozemkom parc. č. 885/12 k. ú. Staré Mesto a na ňom stojacou stavbou predmetom Nájomnej zmluvy č. 08-83-086-09-00 v znení dodatkov 1. a 2., a to od 24.02.2009 do 23.02. 2019. Zmluvný vzťah bol riadne de iure i de facto ukončený. Materiál na prevod pozemku parc. č. 885/13, k. ú. Staré Mesto, spolu s pozemkom parc. č. 885/12 k. ú. Staré Mesto, bol predmetom rokovania v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy dňa 27.09.2018, kde nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia. Žiadateľ následne upravil svoju žiadosť a žiada o predaj pozemku prac. č. 885/13 a parc. č. 545/4, k. ú. Staré Mesto.

V prípade ak nedôjde k predaju pozemku parc. č. 885/13, k. ú. Staré Mesto bude v budúcnosti s veľkou pravdepodobnosťou potrebné na ňom za účelom vyrovnania sa novému a vyššiemu štandardu susediacich verejných priestorov vynaložiť viac finančných prostriedkov na vybudovanie verejných priestorov, spevnenie brala, kultiváciu, prípadne výsadbu mestskej zelene. Viac ako 60 % percent pozemku parc. č. 885/13, k. ú. Staré Mesto predstavuje svah s vysokým sklonom. Významná časť pozemku parc. č. 885/13, k. ú. Staré Mesto sa po realizácii zámeru fakticky vráti v prospech hlavného mesta SR Bratislavy, teda bude verejne prístupná.

V súvislosti so stanovením kúpnej ceny hlavné mesto SR Bratislava popri znaleckých posudkoch na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov a údajoch z cenovej mapy zadalo asociácií NARKS, tvorcovi cenovej mapy požiadavku na spracovanie presnejšieho ohodnotenia pozemku parc. č. 885/13, k. ú. Staré Mesto. Cenový odhad tejto asociácie je v rozsahu 800,00 až 830,00 Eur/m<sup>2</sup>. Hlavné mesto SR Bratislava rokovalo s investorom o kúpnej cene presahujúcej hodnotu znaleckého posudku i cenové rozpätia vypracované asociáciou NARKS. Vyrokovaná celková kúpna cena za pozemky parc. č. 885/13 a parc. č. 545/4, k. ú. Staré Mesto bola predbežne dohodnutá v sume 1 000 500,00 Eur ako kombinácia kúpnej ceny 1 500,00 Eur/m<sup>2</sup> pri výmere 250 m<sup>2</sup> z pozemku parc. č. 884/13, ktorá má byť zastavaná nadzemnou budovou a 900,00 Eur/m<sup>2</sup> za ostávajúcu časť pozemku parc. č. 885/13 vo výmere 679 m<sup>2</sup> a za pozemok parc. č. 545/4 vo výmere 16 m<sup>2</sup>. Celková kúpna cena za pozemky parc. č. 885/13 a parc. č. 545/4, k. ú. Staré Mesto, by tak predstavovala násobok ceny stanovenej znaleckými posudkami a v konečnom dôsledku je približne o 20 % vyššia ako odporúčanie asociácie NARKS. Predaj pozemku parc. č. 885/13, k. ú. Staré Mesto, vo výmere 929 m<sup>2</sup> bol v roku 2018 predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, a to za kúpnu cenu v sume 375 055,88 Eur, pričom materiál nebol toho času schválený. V súčasnosti je s investorom predpokovaná kúpna cena za pozemky parc. č. 885/13 a parc. č. 545/4, k. ú. Staré Mesto 2,66 násobne vyššia.

Z textu pripraveného memoranda o spolupráci uzatvoreného s investorom navyše vyplýva záväzok investora vynaložiť v rámci revitalizácie Vodnej Veže i vzniku nového spoločenského a kultúrneho objektu finančné prostriedky v celkovej **sume 1 500 000,00 Eur bez DPH.**

Predaj uvedených pozemkov sa navrhuje schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov s tým, že obecné zastupiteľstvo musí rozhodnúť trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

### **Stanovenie kúpnej ceny:**

#### **Alternatíva 1**

Na stanovenie kúpnej ceny pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto parc. č. 885/13 bol vypracovaný znalecký posudok č. 37/2018 zo dňa 27. 05. 2018 vyhotovený Doc. Ing. Nad'ou Antošovou, znalcom odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorá bola vybraná na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Na stanovenie kúpnej ceny pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto parc. č. 545/4 bol vypracovaný znalecký posudok č. 144/2020 zo dňa 08.09.2020 vyhotovený Ing. Petrom Kapustom, znalcom odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý vybraný bol na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

## Alternatíva 2

Kúpna cena stanovená na základe vzájomnej dohody so spoločnosťou VYDRICA DEVELOPMENT, a.s., so sídlom Legionárska 10, Bratislava, IČO 51733064.

### **Jednotková cena:**

#### Alternatíva 1

Jednotková hodnota pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 885/13 – ostatné plochy vo výmere 929 m<sup>2</sup>, bola stanovená znaleckým posudkom v sume 403,72 Eur/m<sup>2</sup>. Pri celkovej výmere 929 m<sup>2</sup>, teda predstavuje kúpna cena za tento pozemok celkovú sumu 375 055,88 Eur.

Jednotková hodnota pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 545/4 – ostatné plochy vo výmere 16 m<sup>2</sup>, bola stanovená znaleckým posudkom v sume 312,65 Eur/m<sup>2</sup>. Pri celkovej výmere 16 m<sup>2</sup>, teda predstavuje kúpna cena za tento pozemok celkovú sumu 5 002,40 Eur.

#### Alternatíva 2

Jednotková hodnota časti pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 885/13 – ostatné plochy vo výmere 250 m<sup>2</sup>, ktorá má byť zastavaná nadzemnou budovou, bola stanovená na základe dohody so spoločnosťou VYDRICA DEVELOPMENT, a.s., so sídlom Legionárska 10, Bratislava, IČO 51733064 v sume 1 500,00 Eur/m<sup>2</sup>, teda celková kúpna cena za časť uvedeného pozemku predstavuje celkovú sumu 375 000,00 Eur.

Jednotková hodnota ostatnej časti pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 885/13 – ostatné plochy vo výmere 679 m<sup>2</sup> a pozemku registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 545/4 – ostatné plochy vo výmere 16 m<sup>2</sup>, bola stanovená na základe dohody so spoločnosťou VYDRICA DEVELOPMENT, a.s., so sídlom Legionárska 10, Bratislava, IČO 51733064 v sume 900,00 Eur/m<sup>2</sup>, teda celková kúpna cena za ostatnú časť pozemku parc. č. 885/13 a pozemok parc. č. 545/4 predstavuje celkovú sumu 625 500,00 Eur.

Vyrokovaná celková kúpna cena za pozemky parc. č. 885/13 a parc. č. 545/4, k. ú. Staré Mesto teda predstavuje celkovú sumu 1 000 500,00 Eur.

**Celková kúpna cena za pozemky parc. č. 885/13 a parc. č. 545/4, k. ú. Staré Mesto bola predbežne dohodnutá v sume 1 000 500,00 Eur ako kombinácia kúpnej ceny 1 500,00 Eur/m<sup>2</sup> pri výmere 250 m<sup>2</sup> z pozemku parc. č. 884/13, ktorá má byť zastavaná nadzemnou budovou a 900,00 Eur/m<sup>2</sup> za ostávajúcu časť pozemku parc. č. 885/13 vo výmere 679 m<sup>2</sup> a za pozemok parc. č. 545/4 vo výmere 16 m<sup>2</sup>.**

### **Informatívna výška nájomného v zmysle Rozhodnutia č. 28/2011 primátora hlavného mesta SR Bratislavy a Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy**

Pozemok registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 885/13, využívaný ako prístup na pozemok pre podnikateľské účely – 18,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok, pri výmere spolu 929 m<sup>2</sup> ide o sumu 16 722,00 Eur/rok.

Pozemok registra „C“ KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 545/4, využívaný ako prístup na pozemok pre podnikateľské účely – 18,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok, pri výmere spolu 16 m<sup>2</sup> ide o sumu 288,00 Eur/rok.

### **Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa:**

Predaj pozemku sa uskutočňuje podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (posledná zmena tohto zákona novelou č. 507/2010 Z. z.) ako prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom **obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov**, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Predaj hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že ide o majetkovoprávne usporiadanie vzťahov k pozemkom, na ktoré bolo vydané právoplatné územné rozhodnutie č. 986/39423/2011/STA/Klo-UR zo dňa 19.10.2011 a ktoré stavebníka oprávňuje na dotknutých pozemkoch realizovať investičný zámer „Bratislavské Podhradie – Vydrica“, teda skutkový stav bude zosúladený so stavom právnym.

### **Navrhované riešenie**

Navrhujeme schváliť predmetný predaj nehnuteľností, keďže ide o majetkovoprávne usporiadanie vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré sú územným rozhodnutím určené na výstavbu investičného zámeru „Bratislavské Podhradie – Vydrica“.

### **Stanoviská odborných útvarov magistrátu**

#### **Oddelenie územného rozvoja mesta:**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 885/13 – kód S. Pre predmetné územie bol uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1055/2006 zo dňa 06.07.2006 schválený Územný plán zóny Podhradie a vyhlásený všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 3/2006.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 545/4 funkčné využitie územia – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, kód S.

K predaju pozemkov nie sú pripomienky.

#### **Súborné stanovisko za oblasť dopravy:**

Z hľadiska záujmov sledovaných oddelením dopravného inžinierstva k predaju pozemku parc. č. 545/4 sa v stanovisku uvádza, že s predajom súhlasia s podmienkou, že pozemky, na ktorých sa nachádzajú stavby komunikácií a chodníkov musia ostať verejne prístupné.

Vzhľadom na uvedené k predaju nie sú pripomienky.

Referát cestného správneho orgánu sa k predaju nevyjadruje, keďže predmetný pozemok nie je cestným pozemkom miestnych komunikácií I. a II. triedy.

#### **Stanovisko technickej infraštruktúry:**

Bez pripomienok

#### **Oddelenie životného prostredia:**

Predaj pozemku nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, ochrany mestskej zelene, územnou ani druhovou ochranou prírody a krajiny.

#### **Oddelenie tvorby mestskej zelene:**

Súhlasí s predajom.

#### **Oddelenie správy komunikácií a stavebných činností**

Z hľadiska správcu komunikácií sa nevyjadrujú. Z hľadiska správcu verejného osvetlenia nemajú pripomienky.

#### **Oddelenie miestnych daní a poplatkov:**

Odporúča predaj pozemkov žiadateľovi.

#### **Oddelenie účtovníctva a pohľadávok:**

Neeviduje žiadne pohľadávky voči žiadateľovi.

#### **Oddelenie legislatívno-právne**

Neeviduje žiadny súdny spor voči žiadateľovi.

#### **Stanovisko starostky mestskej časti Bratislava-Staré Mesto**

K pozemku parc. č. 885/13 súhlasné.

K pozemku parc. č. 545/4 bolo požiadané listom zo dňa 25. 09. 2020

***Hlavné mesto SR Bratislava podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnilo dňa 06. 10. 2020 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer predat' uvedené pozemky z dôvodu hodného osobitného zreteľa.***