

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **30. júna 2011**

## **Návrh na riešenie budúcnosti PKO a nábrežia**

---

**Predkladateľ:**

Milan Ftáčnik  
primátor

**Zodpovedný:**

Ing. Viktor Stromček  
riaditeľ magistrátu

**Spracovateľ:**

JUDr. Dušana Višňovská  
vedúca legislatívno-právneho oddelenia  
Ing. Mária Frindrichová  
vedúca oddelenia správy nehnuteľností  
JUDr. Lubica Chlebová  
oddelenie legislatívno-právne  
RNDr. Michal Babiar  
vedúci oddelenia územného plánovania  
Ing. arch. Jela Plencnerová  
vedúca oddelenia koordinácie územných systémov  
Ing. arch. Ingrid Konrádová  
hlavná architektka Bratislavy  
Ing. PhDr. Ľubomír Andrassy  
vedúci oddelenia marketingu a vzťahov  
s verejnosťou

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Návrh na riešenie budúcnosti PKO a nábrežia
  - I. Právna a ekonomická analýza
  - II. Urbanistická analýza
  - III. Verejná diskusia – Závery
4. Príloha č. 1
5. Príloha č. 2
6. Uznesenie MsR č. 167/2011  
zo dňa 16. 6. 2011

## NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie  
návrh na riešenie budúcnosti PKO a nábrežia

B. schvaľuje

**Alternatívu zachovania celého PKO a dohody so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. za podmienok:**

- a) odstúpiť od zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov z júna 2010
- b) nadobudnúť vlastnícke právo k pozemkom pod budovou PKO od spoločnosti Henbury Development, s.r.o., a to na základe ich výmeny za pozemky pod budovami Výskumného ústavu vodného hospodárstva, ktoré sú dnes vo vlastníctve štátu,
- c) doriešiť záväzok spoločnosti Henbury Development, s.r.o. z roku 2005 o revitalizácii nábrežia v lokalite
- d) riešiť prístup do PKO cez pozemok vo vlastníctve spoločnosti Henbury Development, s.r.o.,
- e) prevziať budovu a obnoviť činnosť v PKO,
- f) riešiť parkovanie počas akcií dohodou so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., prípadne výstavbou parkovacieho domu,
- g) umožniť zvýšiť intenzitu zástavby v lokalite z kódu H na kód L, tak ako to bolo požadované investorom v ZaD 02 a súčasne regulovať územie lokality územným plánom zóny,
- h) umožniť spoločnosti Henbury Development, s.r.o. realizovať svoj investičný zámer na pozemkoch podľa bodu b) s rešpektovaním regulácie podľa bodu g)
- i) späť vziať podané žaloby zo strany spoločnosti Henbury Development, s.r.o.

C. poveruje  
primátora hlavného mesta

1. rokovať s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., o dohode a podmienkach dohody o schválenej alternatíve.
2. rokovať s vládou Slovenskej republiky o možnosti získania pozemkov pod budovami Výskumného ústavu vodného hospodárstva, ktoré sú dnes vo vlastníctve štátu, do vlastníctva mesta a náhradnom umiestnení výskumného ústavu
3. predložiť výsledky rokovaní podľa bodu 1. a 2. na rokovanie mestského zastupiteľstva v septembri 2011

## Dôvodová správa

Hneď na začiatku volebného obdobia bolo Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“) predložených viacero podkladov týkajúcich sa Parku kultúry a oddychu v Bratislave (ďalej len „PKO“). Informácia č. 1 o PKO bola mestskému zastupiteľstvu predložená v decembri 2010, Informácia č. 2 v januári 2011 a Informácia č. 3 vo februári 2011.

Vďaka obetavosti aktivistov, podpore predsedníčky vlády Slovenskej republiky Ivety Radičovej aj ministra vnútra Slovenskej republiky Daniela Lipšica sa podarilo zabrániť búraniu PKO, ktoré bolo pripravené na obdobie medzi skončením komunálnych volieb a ustanovujúcim zasadnutím mestského zastupiteľstva. Mesto Bratislava a spoločnosť Henbury Development, s.r.o. (ďalej len „HD“) dospeli k spoločnému vyhláseniu, že sa zdržia jednostranných krokov s tým, že o budúcnosti PKO rozhodne novozvolené mestské zastupiteľstvo po verejnej diskusii s občanmi.

Začiatkom roku 2011 predstavili aktivisti právnu analýzu, ktorá spochybnila legitímnosť zmlúv uzatvorených bývalým primátorom Andrejom Ďurkovským a spoločnosťou HD o spolupráci pri búraní PKO, pretože mestské zastupiteľstvo nikdy zbúranie PKO neschválilo a podľa právnej analýzy je to právomoc mestského zastupiteľstva a nie primátora mesta. Mesto Bratislava si dalo spracovať tri právne posudky na túto právnu analýzu, z ktorých dva potvrdili jej závery. Na základe toho primátor požiadal spoločnosť HD o vrátenie budovy späť do správy mesta. Odpoveďou bol súhlas za podmienky, že mesto začne platiť nájomné vo výške 4 Eur/m<sup>2</sup> mesačne s tým, že sa tam nemajú konať akcie. Mesto spochybnilo navrhovanú cenu nájmu a nájomnú zmluvu neuzatvorilo.

Primátor sa viackrát stretol so zástupcami spoločnosti HD s cieľom hľadať alternatívu, ktorá by bola obojstranne prijateľná a mohla by byť ponúknutá do verejnej diskusie i poslancom na schválenie. Spoločnosť HD zotrvala na stanovisku z decembra 2010, v ktorom ponúkla zachovanie vstupnej sály PKO a jej prerobenie na spoločenskú sálu ako ústretový krok vo vzťahu k mestu. Jej prioritou bolo naplnenie pôvodného zámeru a to zbúranie PKO a jeho nahradenie Novým PKO v pravej časti pozemku, ktorý spoločnosť vlastní alebo výstavba Nového PKO v inej lokalite, napr. LIDO park v Petržalke. Alternatívu nového kultúrneho stánku a zbúranie PKO odmietal primátor hlavného mesta, pretože je pre mesto neprijateľná. Alternatíva zachovania vstupnej haly a jej prerobenie na spoločenskú sálu nie je v súlade s územným plánom v tejto lokalite, pretože ten hovorí o kultúrnom stánku mestského až nadmestského významu, čo je kapacita minimálne 1.000 návštevníkov. Ako neprijateľná pre mesto bola vyhodnotená aj alternatíva nájmu kultúrneho priestoru o kapacite 1.000 návštevníkov, ktorá je zakotvená v Zmluve o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov z júna 2010, podpísanej na základe uznesenia mestského zastupiteľstva z decembra 2009.

Dňa 2. mája 2011 sa spustila verejná diskusia na tému budúcnosti PKO a nábrevia v tejto lokalite s tým, že do diskusie boli ponúknuté alternatívy, a to zachovanie PKO, zachovanie časti PKO a zbúranie PKO a jeho nahradenie novým kultúrnym stánkom. Verejná diskusia sa skončila 9. júna 2011 a jej hlavné výsledky sú uvedené v časti III tohto materiálu. Podľa výskumu verejnej mienky z júna 2011 až 47% obyvateľov mesta je za zachovanie PKO a súčasne 77% obyvateľov je za dohodu s investorm o kompromisnom riešení. Navrhovaná alternatíva je v súlade s väčšinovým názorom obyvateľov mesta.

Na zasadnutí mestského zastupiteľstva dňa 28. apríla 2011 bolo prijaté uznesenie č. 69/2011, podľa ktorého mestské zastupiteľstvo považuje analýzu PKO (*ktorá bola vo veľkej skratke pripravená pre účely verejnej diskusie*) za nedostatočnú a preto žiada primátora hlavného mesta pripraviť a predložiť mestskému zastupiteľstvu relevantnú právnu a ekonomickú analýzu variant vývoja PKO. V súlade s týmto uznesením je súčasťou tohto materiálu aj širšia právna a ekonomická analýza jednotlivých variant uvedená v časti I. Osobitne je

v analýze zvýraznená skutočnosť, že investor v druhej polovici mája 2011 podal tri žaloby na mesto, v ktorých sa domáha určenia platnosti zmlúv o spolupráci pri búraní PKO, ktoré podpísal bývalý primátor Andrej Ďurkovský so spoločnosťou HD, spätného doplatenia nájomného za pozemok pod budovou PKO vo výške viac ako 2 mil. Eur a náhrady škody vo výške 28 mil. Eur, ktorú údajne spôsobilo mesto spoločnosti HD svojim konaním vo vzťahu k PKO. Žaloby boli doručené na mesto 30. mája 2011. Aj z právneho a ekonomického hľadiska je alternatíva zachovanie PKO a dohoda so spoločnosťou HD najmenej problematická. Mestu zostane kultúrny stánok mestského až nadmestského významu s významnou historickou, pamiatkovou a urbanistickou hodnotou, ktorý si bude vyžadovať investície mesta do čiastočnej rekonštrukcie PKO, čo je ale podstatne menej ako výstavba akéhokoľvek nového objektu. Z právneho hľadiska je dohoda so spoločnosťou HD najlepším riešením, pretože odstraňuje právne riziká pre mesto. Dohoda je podmienená získaním pozemkov štátu pod Výskumným ústavom vodného hospodárstva do vlastníctva mesta a ich zámenou za pozemky pod PKO.

Súčasťou materiálu v časti II sú aj výsledky urbanistického posúdenia lokality PKO a nábrežia a možného dotvorenia celého priestoru nábrežia, ktoré vyplynuli najmä z odborného workshopu, ktorý zorganizovalo mesto Bratislava dňa 3. júna 2011 za účasti významných odborníkov a z návrhov hlavnej architektky Bratislavy a oddelení magistrátu zodpovedných za územný rozvoj mesta. Hlavné prezentácie na workshope sú zverejnené na internetovej stránke mesta v časti o verejnej diskusii o PKO. Aj z urbanistického hľadiska vychádza ako najlepšia alternatíva zachovanie PKO s tým, že zámery spoločnosti HD na výstavbu v lokalite nábrežia sa presunú vpravo od súčasného PKO, pričom budú regulované územným plánom mesta a územným plánom zóny. Z hľadiska tejto alternatívy sa považuje za prijateľné zmeniť v zmenách a doplnkoch 02 územný plán mesta v tejto lokalite v tom zmysle, že sa zvýši možná intenzita zástavby z kódu H na kód L, čo bude znamenať maximálne 8 nadzemných podlaží pri zachovaní širšej nábrežnej promenády ako pri Riverparku I a za rešpektovania ÚP zóny, ktorý bude na dané územie vypracovaný a bude regulovať rozloženie výškovosti.

V prílohe materiálu je uvedená základná historiografia o PKO a prehľad rozhodnutí týkajúcich sa PKO od roku 2005, teda od rozhodnutia o predaji pozemku.

Po odbornej a verejnej diskusii, na základe právnej a ekonomickej analýzy a na základe urbanistického posúdenia sa navrhuje, aby mestské zastupiteľstvo prijalo alternatívu zachovania PKO a dohody so spoločnosťou HD.

Do mestskej rady boli pôvodne predložené dve iné alternatívy.

Jedna bola založená na dohode s investorom o čiastočnom zachovaní PKO s tým, že by mesto vyslovilo podmienky, za ktorých je pripravené túto dohodu uzavrieť. Okrem iného za podmienky, že investor bude súhlasiť s mimosúdnou dohodou alebo stiahnutím žalôb, ktoré podal na hlavné mesto. Navrhovaná alternatíva si vyžadovala najmenšie prostriedky z mestského rozpočtu v porovnaní s inými variantmi predloženými do verejnej diskusie. Spoločnosť HD označila túto alternatívu ako najmenej prijateľnú a navrhovala iné kompromisné riešenia.

Druhá alternatíva navrhnutá mestskej rade predstavovala zachovanie celého PKO, čo podľa deklarácií spoločnosti HD nie je pre nich neprijateľné. Zachovanie v tejto alternatíve znamená, že zostane súčasný objekt PKO a riešenie vzťahu s investorom sa bude hľadať právnou cestou. To jest aktívnou obhajobou pozície mesta v podaných žalobách, ale aj hľadaním ďalších možností ako právne dospieť k riešeniu. Do rozhodnutia súdov, ktoré by mohlo trvať niekoľko rokov, by mesto spravovalo a prevádzkovalo objekt PKO a vrátilo doňho kultúrne podujatia s tým, že by muselo doriešiť vzťah k pozemku pod samotnou budovou a právo prechodu na zabezpečenie prístupu k budove. Výsledok súdnych sporov v tejto alternatíve predstavuje isté riziko pre pozíciu mesta v budúcnosti. Znenie oboch alternatív predložených do mestskej rady je uvedené v nasledujúcom texte.

1. Alternatívu dohody so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., o čiastočnom zachovaní PKO za podmienok:
  - a) zachovať vstupnú halu a Spoločenskú sálu a zbúrať Estrádnu sálu,
  - b) riešiť pozemok pod časťou PKO – odkúpením, nájmom alebo výmenou za iný pozemok vo vlastníctve hlavného mesta so zarátaním hodnoty zbúranej Estrádnej sály,
  - e) riešiť prístup do PKO cez pozemok vo vlastníctve spoločnosti Henbury Development, s.r.o.,
  - f) riešiť parkovanie počas akcií výstavbou parkovacieho domu,
  - e) nezvyšovať intenzitu zástavby v lokalite,
  - f) späťvzatia podaných žalôb zo strany spoločnosti Henbury Development, s.r.o.
  
2. Alternatívu zachovania celého PKO a riešenia sporu so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., právnou cestou za podmienok:
  - a) odstúpiť od zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov z júna 2010
  - b) podať žalobu na vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy,
  - c) podať žalobu na určenie primeraného nájomného alebo riešiť pozemok pod PKO výmenou za iný pozemok vo vlastníctve hlavného mesta,
  - d) prevziať budovu a obnoviť činnosť v PKO,
  - e) riešiť prístup do PKO cez pozemok vo vlastníctve spoločnosti Henbury Development, s.r.o.,
  - f) riešiť parkovanie počas akcií výstavbou parkovacieho domu,
  - g) nezvyšovať intenzitu zástavby v lokalite.

Alternatíva navrhovaná na schválenie mestského zastupiteľstva vychádza z kritického posúdenia výhod a nevýhod oboch alternatív predložených do mestskej rady ako aj z rokovania samotnej mestskej rady s tým, že navrhovaná alternatíva kombinuje výhody oboch navrhovaných alternatív za predpokladu, že dôjde k dohode so štátom o pozemkoch pod súčasným Výskumným ústavom vodného hospodárstva a náhradnom umiestnení tohto ústavu a zároveň zohľadňuje pôvodný areál oboch pavilónov PKO ako celok. Týmto je zabezpečená historická kontinuita zástavby na nábreží Dunaja. V prípade, že k takejto dohode nepríde, bude nutné sa vrátiť k jednej z týchto pôvodne navrhovaných alternatív. Po mestskej rade sa uskutočnilo rokovanie primátora so spoločnosťou HD, ktorá navrhovanú alternatívu považuje za východisko na riešenie.

# Návrh na riešenie budúcnosti PKO a nábrežia

---

## I. Právna a ekonomická analýza

Predložený materiál sa zaoberá budúcnosťou objektu PKO a nábrežia v jej okolí, pričom pozemky pod budovou a aj okolím patria od polovice roku 2005 spoločnosti HD. Historiografia objektu PKO je uvedená v prílohe 1 tohto materiálu. Pri spracovaní tohto materiálu sa vychádzalo zo zisteného skutkového stavu veci, ktorý je chronologicky usporiadaný a uvedený v prílohe 2.

Prvú časť predloženého materiálu tvorí právna a ekonomická analýza jednotlivých alternatív, s ktorými pracovalo mesto pri príprave verejnej diskusie a pri príprave podkladov na rozhodnutie poslancov.

### Alternatíva A: Zachovanie celého PKO

Predmetná alternatíva vychádza z predpokladu, že:

*„komplex budov PKO ostane vo vlastníctve mesta, zachovajú sa jeho historické a kultúrne hodnoty ako aj verejný charakter nábrežia.“*

Pri tejto alternatíve, ktorú presadzujú občianski aktivisti s podporou osobností kultúry, vedy a politiky, je potrebné z právneho hľadiska uviesť skutočnosť, že Advokátska kancelária RELEVANS, s.r.o., z poverenia Henbury Development, s.r.o., dňa 2. júna 2011 doručila hlavnému mestu oznámenie o podaní žalôb a výzvu na splnenie pohľadávok. Z oznámenia vyplýva, že na Okresnom súde Bratislava I boli proti hlavnému mestu podané tieto žaloby:

- žaloba o určenie platnosti právnych úkonov, ktorou sa spoločnosť Henbury Development, s. r. o., domáha určenia, že Zmluva o spolupráci z 30. mája 2006 v znení Dodatkov č.1 a 2 a Preberací protokol z 24. novembra 2010 v znení Dodatkov č. 1 až 10 sú platné právne úkony;
- žaloba o vydanie bezdôvodného obohatenia a o náhradu škody vo výške 2.349.437,44 eur, ktorou sa spoločnosť Henbury Development, s.r.o., domáha vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 2.224.931,79 eur za užívanie pozemkov vo vlastníctve Henbury Development, s.r.o., zo strany hlavného mesta, ako aj náhrady škody vo výške 124.505,65 eur;
- žaloba o náhradu škody/ušlého zisku vo výške 28.000.000,00 eur, v dôsledku zmarenia realizácie investičného projektu spoločnosti Henbury Development, s.r.o.

V danej právnej veci podotýkame, že tieto žaloby neboli do dnešného dňa doručené hlavnému mestu od príslušného súdu, a to Okresného súdu Bratislava I.

V súvislosti s vyššie uvedenými žalobami je potrebné upozorniť na ustanovenie § 415 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, podľa ktorého je každý povinný počínať si tak, aby v dôsledku jeho konania nedochádzalo ku škodám okrem iného aj na **majetku**, pričom táto povinnosť majúca charakter generálnej prevencie sa vzťahuje aj na účastníkov obchodnoprávných vzťahov s poukazom na ustanovenie § 1 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“).

Vychádzajúc z výkladu súdnej praxe pod pojmom škoda je potrebné rozumieť majetkovú ujmu poškodeného, ktorú je možné objektívne vyjadriť v peniazoch. Platí zásada, že sa uhrádza skutočná škoda a ušlý zisk. Za **skutočnú škodu** sa podľa judikatúry považuje majetková ujma vyjadrená v peniazoch, pričom skutočnou škodou je aj škoda, ktorú poškodený utrpel na iných majetkových hodnotách. (napr. na nájomnom). **Ušlým ziskom** sa rozumie majetková ujma vyjadriteľnú v peniazoch,

ktorá spočíva v tom, že nedošlo k rozmnoženiu majetkových hodnôt poškodeného, ktoré bolo možné odôvodnene očakávať so zreteľom na obvyklý chod vecí.

Základnou podmienkou vzniku zodpovednostného vzťahu je príčinná súvislosť medzi konaním (opomenutím) škodcu a vzniknutou škodou poškodeného, ktorá musí byť predvídateľná, čo je explicitne vyjadrené aj v ustanovení § 373 Obchodného zákonníka, ktorý uvádza, že kto poruší svoju povinnosť zo záväzkového vzťahu, je povinný nahradiť škodu tým spôsobenú druhej strane (objektívna zodpovednosť). Tejto povinnosti sa škodca zbaví, ak preukáže, že porušenie povinnosti bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť.

V tejto súvislosti dávame do pozornosti právnu skutočnosť, že od 30. septembra 2006 do 31. marca 2009 malo hlavné mesto so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., uzatvorenú **zmluvu o nájme pozemkov** (pod budovou PKO) za účelom riadneho užívania stavieb (budova PKO) hlavným mestom ako nájomcom a verejnosťou na dobu neurčitú, a to za nájomné dohodnuté v symbolickej výške 1,- Sk za celú dobu nájmu. Uvedená zmluva skončila platnosť z dôvodu výpovede zo strany spoločnosti Henbury Development, s.r.o. Z uvedeného potom jednoznačne vyplýva, že od 1. apríla 2009 až do súčasnosti hlavné mesto užíva pozemky pod budovou PKO bez právneho titulu.

Súd pri podaní **žaloby o náhradu škody** vždy skúma splnenie podmienok vyplývajúcich z príčinnej súvislosti medzi porušením povinností a vznikom škody. Pokiaľ ide o výsledok prípadného súdneho sporu podotýkame, že rozhodnutie príslušného súdu v danej veci nemožno dopredu prejedukovať, avšak z dostupných informácií sa dá vydedukovať, že obchodná spoločnosť Henbury Development, s.r.o., by mohla byť v danej veci úspešná.

Pokiaľ ide o **zmluvu o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov zo 17. júna 2010** (ďalej len „zmluva“) uzatvorenú medzi hlavným mestom (nájomca) a obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. (prenajímateľ), tak z jej obsahu vyplýva, že táto spoločnosť sa zaviazala predložiť hlavnému mestu dizajnovú štúdiu, podrobnú technickú špecifikáciu a situačný plán (ďalej len „štúdia“) v termíne do 31. decembra 2010 (článok 2 bod 2.3 zmluvy). Túto štúdiu mal nájomca posúdiť najneskôr do 30 dní odo dňa jej doručenia (článok 2 bod 2.4 zmluvy).

Z predložených dokladov a získaných informácií je možné jednoznačne konštatovať, že obchodná spoločnosť Henbury Development, s.r.o., predložila v dohodnutej lehote, t.j. do 31. decembra 2010 predmetnú štúdiu, ktorú hlavné mesto preskúmalo, posúdilo a zaujalo k nej stanovisko pod č. MAGSORM 35372/10-386916 zo dňa 10. januára 2011. To znamená, že hlavné mesto posúdilo predmetnú štúdiu v ustanovenej lehote, a to do 30 dní odo dňa jej doručenia.

V stanovisku hlavného mesta sa uvádza, že predložená štúdia je vypracovaná s nedostatočnou podrobnosťou, nakoľko sa dokumentácia zaoberá prioritne riešením Mestskej haly – nové PKO, absentujú v nej základné socioekonomické a urbanistické údaje a prepočty celého komplexu. Poukazuje sa tam na chýbajúce základné popisy pohľadov a pôdorysov. Na základe toho, že predložená štúdia nespĺnila podmienky zmluvy, hlavné mesto nesúhlasilo s jej predloženou verziou. Uvedené písomné stanovisko hlavného mesta bolo listom MAGS ORM 35372/11-386916 z 27. januára 2011 doručené spoločnosti Henbury Development, s.r.o., dňa 28. januára 2011.

V tejto súvislosti je potrebné z právneho hľadiska upozorniť na ustanovenie článku 2 bodu 2.5 zmluvy, ktoré znie takto:

*„Pokiaľ Nájomca v lehote podľa bodu 2.4 tejto Zmluvy nedoručí Prenajímateľovi Súhlas, začína plynúť lehota 3 mesiacov, počas ktorej sa Zmluvné strany zaväzujú nájsť vo vzájomnej súčinnosti riešenie, na základe ktorého Nájomca doručí Prenajímateľovi Súhlas. Pokiaľ Nájomca ani po uplynutí lehoty 3 mesiacov, podľa prvej vety tohto bodu, nedoručí prenajímateľovi Súhlas, môže ktorákoľvek zo Zmluvných strán od tejto Zmluvy odstúpiť. V prípade odstúpenia z dôvodu opísaného v tomto bode Zmluvy nebudú Zmluvné strany voči sebe vznášať žiadne nároky a považujú svoje vzájomné vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy za vyrovnané.“*

Niet pochýb o tom, že hlavné mesto nedoručilo obchodnej spoločnosti Henbury Development, s.r.o., písomný súhlas so štúdiou, takže od 28. januára 2011 začala plynúť dohodnutá 3-mesačná lehota, v rámci ktorej mala táto spoločnosť možnosť odstrániť nedostatky a predložiť hlavnému mestu opravenú štúdiu podľa jeho požiadaviek. Vzhľadom na skutočnosť, že hlavné mesto nedoručilo tejto spoločnosti dohodnutý súhlas so štúdiou ani po uplynutí 3-mesačnej lehoty, ktorá uplynula márne dňom 29. apríla 2011, má hlavné mesto možnosť od zmluvy odstúpiť s tým, že podľa uvedenej zmluvy si ani jedna zo zmluvných strán nebude voči sebe uplatňovať žiadne nároky a ich vzájomné vzťahy vyplývajúce zo zmluvy sa budú považovať za vyrovnané.

Na základe uvedených skutočností odporúčame, aby hlavné mesto od zmluvy uzatvorenej s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., odstúpilo v súlade s článkom 2 bod 2.5 v spojení s článkom 4 bod 4.5 zmluvy.

Pokiaľ ide o **právoplatné rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Staré mesto ako príslušného stavebného úradu I. stupňa** (ďalej len „stavebný úrad“) č. **SU-2006/28818/18304/2007-K/71-Si z 19. marca 2007 o povolení odstránenia stavby**, a to objektu súp. č. 4296 na Dvořákovom nábřeží v Bratislave, budova PKO na pozemku parcelné číslo 22372/2 v katastrálnom území Staré Mesto, pre vlastníka hlavné mesto, a to v rozsahu predloženého projektu búracích prác, tak táto predmetná stavba by mala byť s poukazom na rozhodnutie stavebného úradu č. SÚ-2009/3449/15489-K/57 z 15. apríla 2009, právoplatným dňa 15. apríla 2009, odstránená v termíne do 31. decembra 2011. Vzhľadom na skutočnosť, že obchodnej spoločnosti Henbury Development, s.r.o., hlavné mesto odvolalo dňa 20. januára 2011 splnomocnenie, na základe ktorého bola táto spoločnosť oprávnená zastupovať hlavné mesto vo veciach súvisiacich s odstránením predmetnej stavby, je už len na zvážení hlavného mesta, ako vlastníka daného objektu, či využije tento určený termín na odstránenie stavby, alebo sa v danej veci rozhodne inak, napr. ponechá stavbu v súčasnom stave.

Právna skutočnosť, že vlastník budovy PKO, hlavné mesto, nie je vlastníkom pozemku pod touto stavbou predpokladá, že pri výbere predmetnej alternatívy bude potrebné právne vyriešiť aj túto situáciu.

Vychádzajúc z platnej právnej úpravy má hlavné mesto v danej právnej veci možnosť využiť tieto právne úkony:

1. Uzatvorenie **nájomnej zmluvy** s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., ako vlastníkom pozemku, o nájme pozemku nachádzajúceho sa pod budovou PKO (ďalej len „pozemok pod budovou PKO“), pričom výška odplaty (nájomného) by mala vychádzať z odhadu výšky nájomného určeného znalcom s predpokladom, že v tejto otázke dôjde k dohode zmluvných strán. Zo znaleckého posudku číslo 011/2011 z 1. mája 2011, ktorý vypracoval pre hlavné mesto znalec Ing. Štípkala Miroslav, vyplýva, že všeobecná hodnota nájmu pozemku (LV č. 8378 – parc. č. 22372/2 – 6149m<sup>2</sup>) je 3,283 eur/m<sup>2</sup>/mesiac.

Z listu obchodnej spoločnosti Henbury Development, s.r.o., z 28. februára 2011, v ktorom sú uvedené podmienky užívania pozemkov v ich vlastníctve, táto spoločnosť navrhuje za užívanie zastavaných pozemkov (celková výmera 6.149 m<sup>2</sup>) odplatu vo výške 4,00 eur/m<sup>2</sup>/mesiac.

2. Uzatvorenie **kúpnej zmluvy** s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., vo veci spätného odkúpenia pozemku pod budovou PKO. V tejto súvislosti poukazujeme na list tejto spoločnosti z 11. marca 2009, v ktorom sa okrem iného spomína aj spätný odpredaj pozemkov, ktoré nadobudla táto spoločnosť od hlavného mesta s tým, že kúpna cena týchto pozemkov po započítaní všetkých nákladov a ušlého zisku spoločnosti predstavuje sumu 24.700.000,- eur. V prípade použitia tejto možnosti odporúčame vypracovanie znaleckého posudku vo veci výpočtu všeobecnej hodnoty pozemku pod budovou PKO, na základe ktorého by sa viedli rokovania s druhou zmluvnou stranou za účelom dosiahnutia dohody o cene predmetného pozemku.

V súlade s ustanovením § 123 Občianskeho zákonníka je vlastník v medziach zákona oprávnený s predmetom svojho vlastníctva nakladať, t. j. v prípade vlastného rozhodnutia ho odpredať za cenu podľa vlastného uváženia. Podotýkame, že vypracovaným znaleckým posudkom sa stanoví len



všeobecná hodnota majetku (nehnutelnosti), avšak v žiadnom smere nezaväzuje vlastníka tohto majetku (nehnutelnosti), aby sa pri predaji svojho vlastníctva ním riadil.

3. Uzatvorenie **zámennej zmluvy** s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., ktorou by došlo k výmene pozemku pod budovou PKO za iný pozemok (t.j. inú nehnuteľnosť). Pri výbere tejto možnosti musí obchodná spoločnosť Henbury Development, s.r.o., určiť, ktoré nehnuteľnosti, navrhnuté hlavným mestom by mohli byť predmetom zámeny, pričom ich hodnota bude určená znaleckými posudkami.

Vzhľadom na zamýšľaný spôsob užívania budovy PKO (kultúrno-spoločenské podujatia) je potrebné, aby hlavné mesto súčasne s výberom právneho úkonu (uvedeného pod bodom 1 – 3 tejto alternatívy) doriešilo aj otázku vytvorenia prístupovej cesty k tejto budove, a to použitím inštitútu **vecného bremena**. V prípade, ak nedôjde v danej veci k vzájomnej dohode medzi hlavným mestom a obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., do úvahy prichádza aplikácia ustanovenia § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak nie je vlastníkom stavby zároveň vlastníkom príľahlého pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, môže súd na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok.

Znaleckým posudkom č. 22/2011, vypracovaným znalcom Ing. Jozefom Fajnorom dňa 25. mája 2011, bolo vecné bremeno právo prechodu a prejazdu v rozsahu 303 m<sup>2</sup> ocenené na obdobie jedného roka sumou 3 572,22 eur v prospech vlastníka predmetného pozemku.

Pokiaľ ide o prístupovú cestu k budove PKO je potrebné uviesť, že obchodná spoločnosť Henbury Development, s.r.o., vo svojom liste z 28. februára 2011 navrhla hlavnému mestu užívanie nezastavaných pozemkov v ich vlastníctve za účelom prístupovej cesty (v rozsahu 303 m<sup>2</sup>) za 1 212 eur/mesiac.

Dodávame, že v prípade výberu ktoréhokoľvek právneho úkonu uvedeného v bodoch 1 – 3 tejto alternatívy bude nevyhnutné doriešiť aj možnosť užívania príľahlých pozemkov (napr. za účelom parkovania). Na doplnenie ešte dodávame, že na všetkých pozemkoch vo vlastníctve obchodnej spoločnosti Henbury Development, s.r.o., je do dnešného dňa na LV č. 8378 uvedené v časti C: **ŤARCHY** záložné právo v prospech Tatra banky, a.s.

## **Alternatíva B: Zachovanie časti PKO**

Predmetná alternatíva vychádza z dvoch možných variant zachovania časti PKO, a to:

### **B.1**

***„Zachová sa vstupný vestibul (ktorý sa zrekonštruuje na sálu s možnosťou pódia) a Spoločenská sála, obe ostanú vo vlastníctve mesta.“***

Právna skutočnosť, že vlastníkom zachovanej časti (vstupná hala a Spoločenská sála) pôvodnej budovy PKO (ďalej len „časť PKO“), hlavné mesto, nie je vlastníkom pozemku pod touto časťou PKO predpokladá, že pri výbere predmetnej alternatívy bude potrebné právne vyriešiť aj túto situáciu.

Vychádzajúc z platnej právnej úpravy má hlavné mesto v danej právnej veci možnosť využiť tieto právne úkony:

1. Uzatvorenie **nájomnej zmluvy** s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., ako vlastníkom pozemku pod časťou PKO, o nájme pozemku nachádzajúceho sa pod časťou PKO, pričom za užívanie zastavaných pozemkov by sa mala dohodnúť odplata (nájomné) podľa znaleckého posudku vo veci výpočtu všeobecnej hodnoty nájmu pozemku.

2. Uzatvorenie **kúpnej zmluvy** s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., vo veci odkúpenie pozemku pod časťou PKO, pričom pri určení ceny tejto nehnuteľnosti by sa malo vychádzať zo znaleckého posudku, t.j. zo všeobecnej hodnoty tejto nehnuteľnosti.
3. Uzatvorenie **zámennej zmluvy** s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., ktorou by došlo k výmene pozemku pod časťou PKO za iný pozemok (t.j. inú nehnuteľnosť) vo vlastníctve hlavného mesta.

Podotýkame, že aj pri výbere tejto alternatívy sa na ňu primerane vzťahujú právne skutočnosti (vrátane vecného bremena) uvedené pri alternatíve A v bodoch 1 – 3, pričom by došlo len k zmene výmery pozemkov, o ktoré má hlavné mesto záujem.

## **B.2**

***„Odpredajú sa obe sály – Spoločenská a Estrádna (s predpokladom ich zbúrania) a zachová sa iba vstupný vestibul, ku ktorému bude pristavaná nová, menšia sála na mieste spoločenskej sály.“***

Právna skutočnosť, že hlavné mesto ako vlastník zachovalej časti (vstupná hala) pôvodnej budovy PKO a perspektívne aj pristavenej sály (ďalej len „časť PKO“), nie je vlastníkom pozemku pod touto časťou stavby PKO predpokladá, že pri výbere predmetnej alternatívy bude potrebné právne vyriešiť aj túto situáciu.

Vychádzajúc z platnej právnej úpravy má hlavné mesto v danej právnej veci možnosť využiť tieto právne úkony:

1. Uzatvorenie **nájomnej zmluvy** s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., ako vlastníkom pozemku pod časťou PKO, o nájme pozemku nachádzajúceho sa pod časťou PKO, pričom za užívanie zastavaných pozemkov by sa mala dohodnúť odplata (nájomné) podľa znaleckého posudku vo veci výpočtu všeobecnej hodnoty nájmu pozemku.
2. Uzatvorenie **kúpnej zmluvy** s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., vo veci odkúpenie pozemku pod časťou PKO, pričom pri určení ceny tejto nehnuteľnosti by sa malo vychádzať zo znaleckého posudku, t.j. zo všeobecnej hodnoty tejto nehnuteľnosti.
3. Uzatvorenie **zámennej zmluvy** s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., ktorou by došlo k výmene pozemku pod časťou PKO za iný pozemok (t.j. inú nehnuteľnosť) vo vlastníctve hlavného mesta.

Opätovne uvádzame, že aj pri výbere tejto alternatívy sa na ňu primerane vzťahujú právne skutočnosti (vrátane vecného bremena) uvedené pri alternatíve A v bodoch 1 – 3, pričom by došlo len k zmene výmery pozemkov, o ktoré má hlavné mesto záujem.

Pokiaľ ide o prístavbu novej menšej sály na mieste pôvodnej Spoločenskej sály, tak pri jej výstavbe je potrebné počítať s finančnými nákladmi na 1 m<sup>3</sup> obostavaného priestoru cca 500-750 eur.

## **Alternatíva C: Zbúranie PKO a výstavba novej kultúrnej haly**

Predmetná alternatíva vychádza z predpokladu, že:

***„pôvodné PKO bude odpredané a zbúrané, na jeho mieste bude postavený River Park II.“***

Vzhľadom k tomu, že uvedená alternatíva kopíruje podnikateľský záujem obchodnej spoločnosti Henbury Development, s.r.o., a to realizáciu investičného projektu s cieľom vybudovať multifunkčné rezidenčné centrum s mestskou polyfunkciou, je pred jej výberom dôležité, aby hlavné mesto právne

záväzne dohodlo s touto spoločnosťou, že si nebude voči hlavnému mestu uplatňovať žiadne právne nároky z predchádzajúceho obdobia a ich vzájomné záväzky budú vysporiadané.

Podľa znaleckého posudku č. 15/2010 zo dňa 13. mája 2011, ktorý vypracoval Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti budovy PKO je 2 808 779, 64 eur.

Pri zvolení tejto alternatívy je však potrebné počítať s tým, že občianski aktivisti, ktorí majú podporu osobností kultúry, vedy a politiky sa obrátia so svojimi podnetmi (žalobami) na súdy, príp. podajú sťažnosť na Európsku komisiu.

V tejto súvislosti môžeme už dnes poukázať na stanovisko Občianskej iniciatívy Bratislava z 15. júna 2011 k materiálu „Návrh na riešenie budúcnosti PKO a nábrežia“, ktorý bol predložený na rokovanie Mestskej rady hlavného mesta. V tomto materiáli sa predovšetkým konštatuje, že

- hlavné mesto nemá dnes okrem PKO žiadny dostatočne veľký a univerzálny priestor pre potreby kultúry, nakoľko Domy kultúry, Istropolis a Incheba nespĺňajú podľa ich názoru parametre a požiadavky kultúrnych programov realizovaných v PKO ani na 50%.
- výber alternatívy B1, B2 alebo C by posunuli hlavné mesto na kultúrnu periferiu a z metropoly by sa stalo provinčné mesto,
- mesto by malo zaujímať ofenzívnejšie postoje, čiže by malo iniciatívne podať žaloby za ujmy spôsobené mestu (napr. žalobu za protiprávne búranie PKO v roku 2009 a tým spojené ujmy; žalobu za poškodenie cudzieho majetku – odstránenie vitráží a nástennej olejomalby a iné škody na budove PKO; žalobu na nemožnosť využívať budovu PKO v súčasnosti a ušlý zisk z prenájmu priestorov PKO za kultúrne a spoločenské podujatia a uplatnenie protinároku mesta za neoprávnený zásah do vlastníckeho práva k budove PKO (znemožnenie prístupu) a ich poškodzovanie).

#### **Alternatíva Zachovanie celého PKO, nadobudnutie pozemku pod PKO do vlastníctva mesta výmenou za iné nehnuteľnosti**

Táto alternatíva, navrhovaná na schválenie v uznesení vychádza z urbanistickej analýzy hlavného mesta k návrhu riešenia budúcnosti PKO, ktorá bola prezentovaná na zasadnutí Mestskej rady hlavného mesta dňa 16. júna 2011. Pri tejto alternatíve sa vychádza z predpokladu, že

***„komplex budov PKO ostane vo vlastníctve mesta, zachovajú sa jeho historické a kultúrne hodnoty ako aj verejný charakter nábrežia, k pozemkom pod budovou PKO mesto nadobudne vlastnícke právo, a to výmenou za iné nehnuteľnosti“.***

Aj pri tejto poslednej alternatíve je potrebné vychádzať z právnej skutočnosti, že vlastníkom budovy PKO, hlavné mesto, nie je vlastníkom pozemku pod touto stavbou. Z právneho hľadiska výber tejto alternatívy predpokladá, že hlavné mesto nadobudne vlastnícke práva k pozemkom pod budovou PKO, a to výmenou za iné nehnuteľnosti.

Ako predmet možnej zámeny by prichádzali do úvahy tieto nehnuteľnosti (ako celok):

- stavba súpisné č. 105162 – Športová hala bez pozemku, na parcele č. 22372/4, nachádzajúcej sa na Nábřeží arm. gen. L. Svobodu 3, zapísaná v liste vlastníctva č. 5480, ktorej vlastníkom je obchodná spoločnosť V.K.P. a.s. (pozemok pod touto stavbou je vo vlastníctve spoločnosti Henbury Development, s.r.o.),
- stavba súpisné č. 6757 – haly A1, A2-labora. na parcele č. 22372/34, nachádzajúcej sa na Nábřeží arm. gen. L. Svobodu 5, zapísaná na liste vlastníctva č. 2634, ktorej vlastníkom je Slovenská republika – Výskumný ústav vodného hospodárstva,
- pozemky parcelné č. 22372/6 (2561 m<sup>2</sup>) a parcelné č. 22372/35 (904 m<sup>2</sup>), Nábřežie arm. gen. L.Svobodu 5, zapísané na liste vlastníctva č. 2634, ktorých vlastníkom je Slovenská republika – Výskumný ústav vodného hospodárstva Bratislava.

Pri tejto alternatíve je nutné vstúpiť do rokovania nielen so spoločnosťou Henbury Development s.r.o., ale predovšetkým s vlastníkmi uvedených nehnuteľností, a to obchodnou spoločnosťou V.K.P. a.s. so sídlom Nábřežie arm. gen. L. Svobodu 3, Bratislava a vládou Slovenskej republiky v zastúpení Výskumného ústavu vodného hospodárstva so sídlom Nábřežie arm. gen. L. Svobodu 5, Bratislava a Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky.

Pokiaľ ide o formu hospodárenia, tak Výskumný ústav vodného hospodárstva je príspevkovou organizáciou v pôsobnosti Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky. Podľa zriaďovacej listiny uvedený ústav má v predmete činnosti vykonávanie vedecko-výskumnej, expertíznej, normalizačnej, vývojovej, vzdelávacej, vydavateľskej, publikačnej a kalibračnej činnosti, overovanie meradiel a odborné poradenstvo v oblasti vodného hospodárstva a vodohospodársko-ekologických problémov v Slovenskej republike.

Aj pri tejto alternatíve je potrebné, aby hlavné mesto doriešilo aj otázku vytvorenia prístupovej cesty k tejto budove, a to použitím inštitútu **vecného bremena**.

### **Hospodárenie PKO a počty organizovaných podujatí**

PKO sa z pohľadu nákladov a výnosov nevidovalo v minulosti ako samostatná účtovná položka, takže pri otázkach počtu zorganizovaných podujatí je možné vychádzať len z hlbšej analýzy účtovníctva BKIS. PKO posledný rok svojho fungovania zarobilo vyše 200 tisíc eur avšak je nevyhnutné zdôrazniť skutočnosť, že ide o zisk bez započítania nákladov na mzdy pracovníkov, resp. nepriame náklady na prevádzku objektu.

#### **Ekonomika PKO (náklady a výnosy):**

##### **Rok – 2008:**

1. Výnosy: 471 947,- €  
(Štruktúra: prenájom PKO: 389 641,- € /služby:53 038,- € /vstupné: 29 268,- €/ )
2. Náklady: 363 432,- €
3. Zisk: 108 515,- €

##### **Rok – 2009:**

1. Výnosy: 339 840,- €  
(Štruktúra: prenájom PKO: 255 802,- € /služby: 61971,- € /vstupné: 22 067,- €/ )
2. Náklady: 312 282,- €
3. Zisk: 27 558,- €

#### **Počty organizovaných podujatí v PKO**

<u>Veľké akcie v PKO:</u>	<u>2008 / 2009:</u>
1. Nájom PKO /komerčné/ a spolupráce /výstavy, koncerty,.../	94 / 76
2. Vlastné akcie BKIS /pre školy, koncerty, charity, plesy/	18 / 19
3. Divadelná sála /divadelné predstavenia/	42 / 33
4. Divadelná sála /príprava hier, skúšky/	120 / 56
5. Veľké skúšky orchestrov, divadiel /v Spol. a Estrádnej hale/	151 / 186
<b>SPOLU:</b>	<b>425 / 370</b>
 <u>Malé akcie v PKO:</u>	
6. Skúšky a tréningy /súbory, telesá/	352 / 402
7. Kurzy verejnosť /prevažne tanečné/	80 / 60
<b>CELKOM (akcií v PKO):</b>	<b>858 / 832</b>

## II. Urbanistická analýza

Dotknuté rozvojové územie je vymedzené od dnešného River parku I. na východe po administratívny objekt VUVH na západe (vrátane skúšobnej haly VUVH v alternatívne „A“ a bez nej v alternatívach „B“), na severe komunikáciou Nábřežie arm. gen. L.Svobodu a na juhu nábrežnou promenádou. Územie je charakterizované zástavbou dvoch stavebne rovnakých blokov pôvodne navrhnutých ako výstavné haly. Územie predstavuje plochu cca 31850m<sup>2</sup> (súčet blokov 2B a 3B podľa UŠ Bratislavské nábřežie, 2003), bez skúšobnej haly VÚVH 22948m<sup>2</sup>. Územie bloku budov PKO predstavuje zastavanú plochu cca 6149m<sup>2</sup>. Hrubá podlažná plocha existujúceho PKO predstavuje cca: 9320m<sup>2</sup>.

🚧 platný UPN z roku 2007 v súčasnosti umožňuje v regulácii v rámci kódu H:

Reg.kód	IPP max.	kód funkcie	názov urb. funkcie	priestorové usporiadanie	priem. podl.	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celom. a nadm. významu	obch. a spol.komplexy	4	0,52	0,15
				zariad OV – zástavba mests. typu	5	0,42	0,15
				zariad OV – zástavba mests. typu	6	0,35	0,20

Platný UPN z roku 2007 v súčasnosti umožňuje v regulácii riešiť v rámci kódu H celkom 66 885m<sup>2</sup> hrubej podlažnej plochy.

🚧 upravený návrh ZaD 02 UPN z roku 2011 umožňuje reguláciu v rámci kódu L:

Reg.kód	IPP max.	kód funkcie	názov urb. funkcie	priestorové usporiadanie	priem. podl.	IZP max.	KZ min.
L	3,3	201	OV celom. a nadm. významu	zariad OV – zástavba mests. typu	6	0,55	0,15
					8	0,41	0,15
				zariad a komplexy OV, adm. hotely	10	0,33	0,25

Návrh UPN ZaD 02 umožňuje v regulácii riešiť v rámci kódu L celkom 105 105m<sup>2</sup> hrubej podlažnej plochy. Kód L je potrebné preveriť z hľadiska posúdenia dopravných kapacít ako aj z hľadiska hmotovo-priestorového a funkčno-prevádzkového riešenia na zonálnej úrovni UŠ resp. UPN Z.

### **Alternatívy – vyhodnotenie:**

#### **1. A – Alternatíva:** zachované celé PKO/ riešená celá rozvojová plocha v zmysle ÚPN

V tejto alternatíve je zachovaný celý architektonický objekt dnešného PKO. Asanovaná je západná časť architektonicko-urbanistického súboru stavieb: architektonický objekt dnešnej športovej haly a haly VUVH.

Uvedená alternatíva umožňuje v rámci celého bloku pri kóde H využiť zostávajúcu časť hrubej podlažnej plochy (ďalej HPP) 57568m<sup>2</sup>, na zastavanej ploche 10413m<sup>2</sup>, pri priemernej podlažnosti 5,5 nadzemných podlaží. Pri kóde L pri umožňuje využiť zostávajúcu časť HPP 95625m<sup>2</sup>, na zastavanej ploche 11250m<sup>2</sup>, pri priemernej podlažnosti 8,5 nadzemných podlaží.

- Z urbanistického hľadiska je táto alternatíva najviac prijateľná, umožňuje riešiť územie v jednotlivých urbanistických blokoch ako samostatné urbanistické celky s možnosťou zachovania historického architektonického objektu PKO s návrhom novej urbanizácie v celom západnom bloku, čím zostane v území zachovaná autenticita a umožnená kontinuita vývoja zástavby nábrežia, hoci v kontraste pôvodnej a súdobej architektúry.

### **1. B – Alternatíva:** zachované celé PKO/ riešená časť rozvojovej plochy vo vlastníctve investora

V tejto alternatíve je zachovaný celý architektonický objekt dnešného PKO. Asanovaná je západná časť bloku dnešnej športovej haly na ploche vo vlastníctve investora bez haly VUVH vo vlastníctve štátu. Časť západného architektonického objektu, ktorá je vo vlastníctve VUVH ostáva neriešená a disponibilita novej zástavby v tejto lokalite rozvojového bloku zostáva nedotknutá. Návrh novej urbanizácie sa sústreďuje na riešenie novostavby na území dnešnej športovej haly, ktoré pri kóde H umožňuje riešiť napríklad objekt na zastavanej ploche 5160m<sup>2</sup> s hrubou podlažnou plochou 38700m<sup>2</sup> pri priemernej podlažnosti 7,5 nadzemných podlaží. Pri kóde L umožňuje riešiť napríklad objekt na zastavanej ploche 6000m<sup>2</sup> s HPP 66000m<sup>2</sup> pri priemernej podlažnosti 11 nadzemných podlaží.

- Z urbanistického hľadiska je táto alternatíva menej prijateľná, pretože na malej ploche územia medzi ponechaným PKO a torzom symetrického architektonického objektu vo vlastníctve VUVH umožňuje vytvorenie príliš mohutnej kontrastnej solitérnej zástavby.

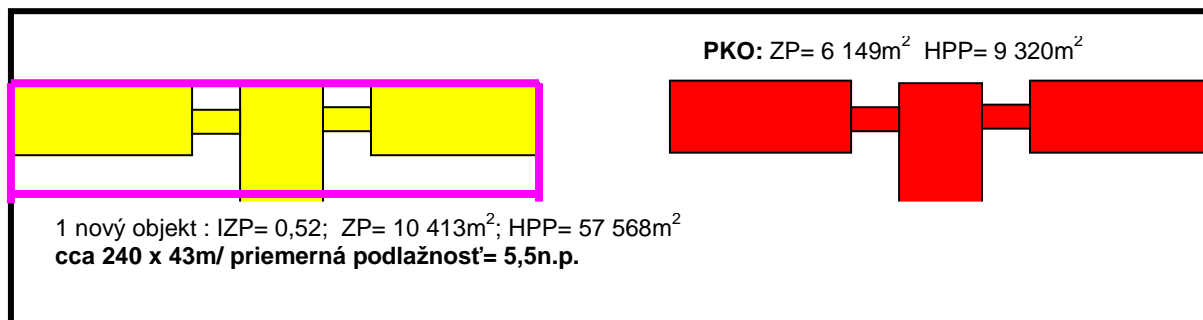
### **2. B – Alternatíva:** zachovaná vstupná a spol. hala PKO/ riešená časť rozvojovej plochy vo vlastníctve investora

V tejto alternatíve je zachovaná časť architektonického objektu dnešného PKO (vstupná hala + spol. sála + spojovacia časť) na zastavanej ploche cca: 3613m<sup>2</sup>, asanovaná je estrádna hala. Asanovaná je tiež západná časť bloku dnešnej športovej haly na ploche vo vlastníctve investora bez haly VUVH vo vlastníctve štátu. Časť západného architektonického objektu, ktorá je vo vlastníctve VUVH ostáva neriešená a disponibilita novej zástavby v tejto lokalite rozvojového bloku zostáva nedotknutá. Návrh novej urbanizácie sa sústreďuje do dvoch malých torz územia na mieste dnešnej športovej a estrádnej haly. Pri kóde H umožňuje riešiť napríklad dva objekty na súhrnnej zastavanej ploche 8342m<sup>2</sup> s hrubou podlažnou plochou 41710m<sup>2</sup> pri priemernej podlažnosti 5 nadzemných podlaží. Pri kóde L umožňuje riešiť napríklad dva objekty na zastavanej ploche 9008m<sup>2</sup> s HPP 69362m<sup>2</sup> pri priemernej podlažnosti 7,7 nadzemných podlaží.

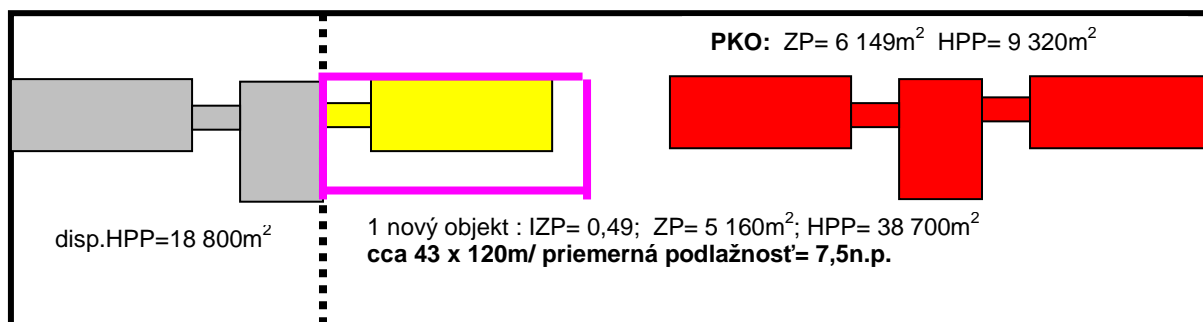
- Z urbanistického hľadiska je táto alternatíva najmenej prijateľná, pretože ponecháva v území dve torzá pôvodného architektonicko-urbanistického súboru stavieb a umožňuje kontrastnú dostavbu v priamom kontakte s historickými architektonickými objektmi. Urbanistická koncepcia nábrežia je týmto riešením roztrieštená. Historická hodnota architektonicko-urbanistického súboru stavieb sa likviduje. Územie sa stáva nehomogénnym celkom.

### **1. PKO – schéma variantov zachovania objektov a novej výstavby**

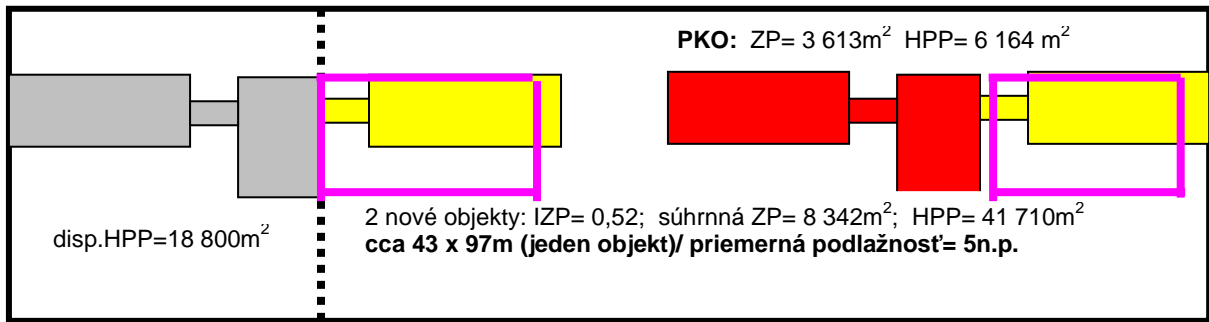
v rámci rozvojovej funkčnej plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (201) – kód H (v zmysle platného ÚPN hl.m. SR Bratislavy): IPP= 2,1



### **1.A /H – celá rozvojová plocha (31 850m<sup>2</sup>): zachované celé PKO / asanovaný západný objekt**



### **1.B /H – časť rozvojovej plochy bez VUVH (22 948m<sup>2</sup>): zachované celé PKO/ asanovaná časť západného objektu (športová hala)**

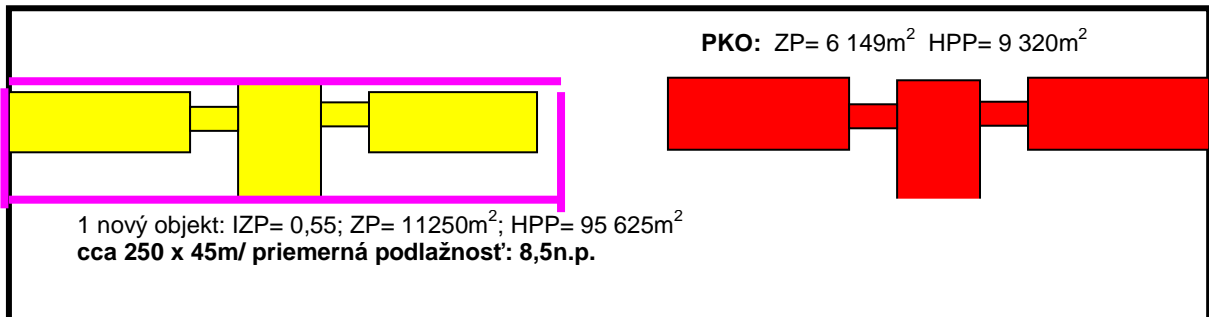


**2.B /H** - časť rozvojovej plochy bez VÚVH (22 948m<sup>2</sup>): z PKO zachovaná vstupná hala a spoločenská sála / asanovaná časť západného objektu (športová hala)

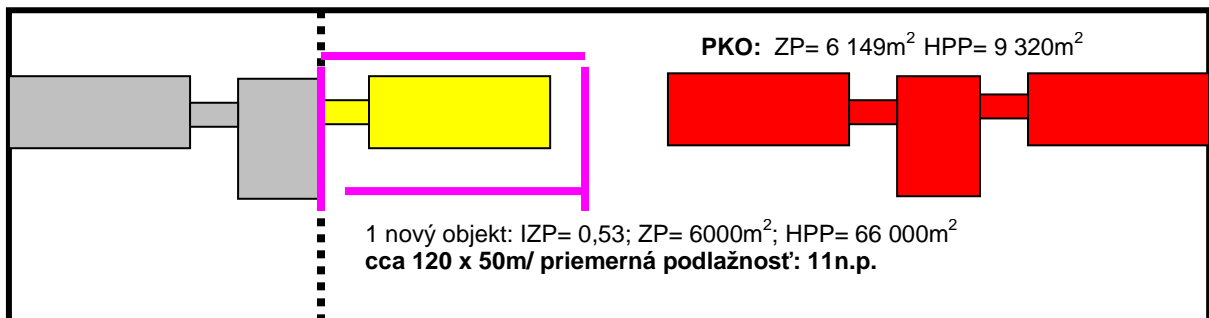
/legenda- žltá: asanácia, červená: zachované objekty, fialová: disponibilita novej zástavby, šedá: objekty, ktorých sa riešenie nedotýka a vymedzenej plochy ostáva rozvojová disponibilita kódu H/ IPP: index podlažnej plochy, IZP: index zastavanej plochy, ZP: zastavaná plocha, HPP: hrubá podlažná plocha

## II. PKO – schéma variantov zachovania objektov a novej výstavby

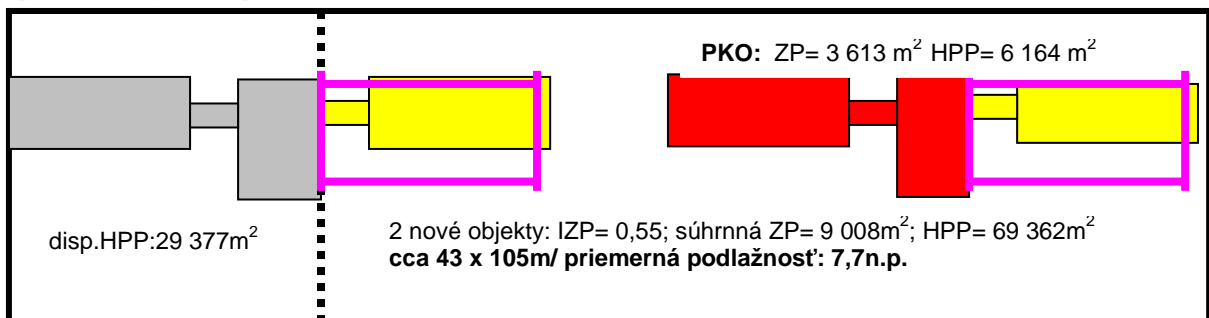
v rámci rozvojovej funkčnej plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (201) – kód L (v zmysle ZaD 02 ÚPN hl.m. SR Bratislavy): IPP= 3,3



**1.A /L** – celá rozvojová plocha (31 850m<sup>2</sup>): zachované celé PKO(6 149m<sup>2</sup>)/ asanovaný západný objekt



**1.B /L** – časť rozvojovej plochy bez VÚVH (22 948m<sup>2</sup>): zachované celé PKO(6 149m<sup>2</sup>)/ asanovaná časť západného objektu (športová hala)



**2.B /L** - časť rozvojovej plochy bez VÚVH (22 948m<sup>2</sup>): z PKO zachovaná vstupná hala a spoločenská sála(3 613m<sup>2</sup>) / asanovaná časť západného objektu (športová hala).

---

/legenda – žltá: asanácia, červená: zachované objekty, fialová: disponibilita novej zástavby, šedá: objekty, ktorých sa riešenie nedotýka a vymedzenej ploche ostáva rozvojová disponibilita kódu L/ IPP: index podlažnej plochy, IZP: index zastavanej plochy, ZP= zastavaná plocha, HPP: hrubá podlažná plocha

## Návrhy investora - Nové PKO

Informácie o návrhoch investora na riešenie budúcnosti PKO a nábrežia vychádzajú z overovacej architektonicko-urbanistickej štúdie Compass 2011 – 3 alternatívy, kde ako investor vystupuje spoločnosť Henbury Development s.r.o.

### **1. alternatíva A**

kapacita: koncert na státie 1000 /plesy: 400

sála ako súčasť polyfunkčného mestského bloku v západnej časti územia, na mieste jestvujúcej športovej haly; dnešné PKO asanované a nahradené polyfunkčnou mestskou zástavbou;

▪ **posúdenie:**

*návrh je zameraný na riešenie samotnej spoločenskej haly absentujú bilančné údaje funkčného využitia i plošné bilancie navrhovaného riešenia;*

### **2. alternatíva B**

kapacita: koncert na státie 2200 /plesy: 700-800

sála navrhovaná ako solitér v závere riešeného územia v západnej časti územia, na mieste jestvujúcej športovej haly; dnešné PKO asanované a nahradené polyfunkčnou mestskou zástavbou;

▪ **posúdenie:**

*návrh je zameraný na riešenie mestskej haly v bloku D (členenie v predmetnej AUŠ), obsahuje aj bilančné údaje – podielov jednotlivých funkcií; pri plošných bilanciách nie je preukázaný súlad s platným ÚPN;*

### **3. alternatíva C**

kapacita: koncert na státie 1000 /plesy: 400

zachovaná a obostavaná vstupná hala jestvujúceho PKO, riešená ako kultúrno-spoločenský objekt ostatné časti PKO ako aj športová hala sú navrhované na asanáciu;

riešiteľ uvádza, že zachovanie väčšej časti komplexu jestvujúceho PKO je nezlučiteľné s rozvíjaním urbanistickej koncepcie vytvorenia polyfunkčného mestského prostredia;

▪ **posúdenie:**

*nepovažujeme za vhodné riešenie jestvujúcej vstupnej haly ako jediného spoločenského priestoru komplexu;*

*návrh je zameraný na riešenie samotnej spoločenskej haly absentujú bilančné údaje funkčného využitia i plošné bilancie navrhovaného riešenia v urbanistickom kontexte;*

## **ZÁVER:**

- žiadna z predložených alternatív nezachováva objekt PKO v jeho celej dnešnej podobe, len alternatíva C zachováva a transformuje vstupnú halu, čo považujeme za nedostatočné riešenie;
- alternatívy A a B navrhujú riešenie spoločenskej haly v západnej časti územia, pričom v UŠ Aukett 2003 (najpodrobnejší UPP, kt. máme k dispozícii) je pre kultúrno-spoločenskú funkciu prioritný 2.sektor - „kultúrno-spoločenský sektor“ (dnešné PKO);
- všetky alternatívy navrhujú riešenie statickej dopravy doplnkovo aj v objekte severne od nábrežnej komunikácie – toto riešenie by si vyžadovalo preverenie štúdiou a zmenu ÚPN hl.m. SR Bratislavy;



## **PKO – urbanistický koncept**

### **I. východisko:**

- 1.- existujúce stavby v území tvoria architektonicko-urbanistický súbor stavieb – výstavný areál, ktorý sa skladá z dvoch symetrických identických architektonických objektov; urbanistická hodnota objektov spočíva v zachovaní hmotového celku architektonických objektov;
2. – kvalita novej výstavby na nábreží závisí od možnosti vhodnej lokalizácie nového súboru stavieb vo vzťahu k existujúcej zástavbe;

### **II. návrh:**

- ponechať 1 architektonický objekt (PKO) ako celok (spoločenská sála + vstupná hala + estrádna hala);
- umožniť výstavbu River Parku II. na mieste celého asanovaného západného objektu pôvodného výstavného areálu ( hala VÚVH + vstup + športová hala);

### **III. dopad navrhovaného riešenia na ÚPN hl.m. SR Bratislavy:**

potenciál výstavby v rámci rozvojovej plochy občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (201):

- v zmysle platného ÚPN: regulačný kód H umožňuje pri IPP= 2,1 hrubú podlažnú plochu (ďalej HPP)= 57 568m<sup>2</sup> (po odčítaní plôch PKO);
- ZaD 02: regulačný kód L umožňuje pri IPP= 3,3 HPP= 95 625m<sup>2</sup> (po odčítaní plôch PKO);

### **IV. požiadavky investora na HPP:**

- v zmysle UŠ Bratislavské nábrežie, 2003: 133 770m<sup>2</sup> - keďže UŠ je územno-plánovacím podkladom a nie ÚPN Z, požadované množstvo HPP je právne nenárokovateľné;
- v zmysle ZaD 02: 105 105m<sup>2</sup> – po schválení ZaD 02 prípadne na novú výstavbu 95 625m<sup>2</sup> (=105 105m<sup>2</sup> – PKO)

### **V. zhrnutie:**

Vzhľadom na význam lokality, jej polohu v centre Bratislavy a kultúrno-spoločenskú hodnotu ako aj v záujme zachovania kontinuity zástavby na nábreží, neodporúčame zbúranie častí architektonických objektov pôvodného súboru výstavného areálu, ktorým by vznikli architektonicko-urbanistické torzá; dostavba na mieste asanovaných častí objektov by bola stavebne, architektonicky aj urbanisticky problematickou; výsledné „kompromisné“ riešenie by bolo pre mesto neuspokojivé;

### **VI. záverečné odporúčanie:**

- schváliť ZaD 02 s regulačným kódom L a IPP= 3,3; pričom na novú výstavbu pri zachovaní PKO /na max. zastavateľnej ploche 11 250m<sup>2</sup> (IZP= 0,55), pri priemernej podlažnosti= 8,5n.p. prípadne HPP= 95 625m<sup>2</sup>
- spracovať a schváliť ÚPN zóny Bratislavské nábrežie, ktorý bude definovať najmä:
  - maximálny stavebný objem nových objektov (ÚPN Z môže stanoviť max. objem nižší ako to umožňuje regulácia v zmysle ÚPN hl.m. SR Bratislavy)
  - maximálnu výšku nových objektov
  - riešenie verejných priestorov a zelene
  - dopravnú obsluhu územia
- celý postup prípravy investičnej výstavby je potrebné fixovať zmluvným vzťahom s investorom

### **VII. Širšie architektonicko-urbanistické posúdenie**

Spracované hlavnou architektkou Ing. arch. Ingrid Konrádovou a vedúcou oddelenia koordinácie územných systémov Ing. arch. Jelou Plencnerovou je v podobe prezentácie uvedené v elektronickej podobe na CD nosiči spolu s materiálom k tomuto bodu.

### III. Verejná diskusia – Aké chceme nábrežie Dunaja a PKO

Verejná diskusia mesta Bratislava k budúcej podobe nábrežia Dunaja a PKO prebiehala v mesiacoch máj a jún 2011. Základnou platformou, kde vedenie mesta vytvorilo priestor pre vyjadrenie názoru širokej laickej aj odbornej verejnosti, bola tematická stránka mesta [www.pko.bratislava.sk](http://www.pko.bratislava.sk), jej diskusné fórum, anketový formulár a e-mailová adresa [pko@bratislava.sk](mailto:pko@bratislava.sk).

Nad rámec týchto foriem diskusie predložený materiál sumarizuje diskusiu aj v spravodajských výstupoch médií, tematických diskusiách TV Bratislava, diskusiách pod článkami internetových spravodajských médií, sociálnych sieťach, ako aj troch verejných stretnutiach organizovaných mestom. Cieľom materiálu je prostredníctvom obsahového a kvantitatívneho vyhodnotenia diskusie poskytnúť súhrnný obraz o rozložení názorovej štruktúry príspevkov jej účastníkov.

Súčasťou verejnej diskusie bol aj odborný WORKSHOP (3. jún t.r.), ktorého organizátorom bolo hlavné mesto SR Bratislava a zúčastnili sa ho pozvaní architekti, urbanisti, odborníci na dopravu, sociológovia či zástupcovia akademickej obce. Priestor pre odborné vystúpenie bol vytvorený aj pre zástupcu investora avšak tak, ako v iných prípadoch, ani v tomto investor nereflektoval na pozvanie mesta. Tematické vystúpenia hlavných rečníkov a taktiež ostatných vystupujúcich, ktorí dodali svoje príspevky v elektronickej podobe, sú v súčasnosti zverejnené na internetovej stránke mesta a súčasťou výstupov z podujatia je tiež audiozáznam, ktorý majú k dispozícii poslanci mesta.

#### A. Diskusia na internete a verejných stretnutiach

##### 1. Základné kvantitatívne údaje

V hodnotenom období (2. máj – 9. jún 2011) tematickú internetovú stránku mesta k verejnej diskusii so všetkými informáciami k PKO a aktuálnymi výstupmi diskusie navštívilo 2918 unikátnych návštevníkov (4061 celkových návštev).

Aktívne sa do diskusie prostredníctvom vytvorených alebo verejnej dostupných internetových diskusných fór, e-mailových odkazov, verejných stretnutí, tematických diskusií či sociálnych sietí zapojilo približne 420 účastníkov, ktorí svoj názor vyjadrili v 692 príspevkoch. (Údaj o počte ľudí uvádzame ako približný, pretože nie je možné skontrolovať, či ten istý účastník v diskusii nevystupoval pod viacerými identitami).

Najviac účastníkov sa do diskusie, resp. vyjadrenia názoru zapojilo prostredníctvom anketového formulára na internetovej stránke mesta, ktorý vyplnilo 2426 ľudí. Najviac využitým priestorom pre vyjadrenie svojho autentického názoru boli diskusie pod článkami internetových médií (311 príspevkov, 166 účastníkov) a diskusné fórum na internetovej stránke mesta (194 príspevkov, 145 účastníkov).

E-mailovú komunikáciu využilo 95 účastníkov, počas troch verejných stretnutí vystúpilo 38 účastníkov, širšiu argumentáciu poskytovalo 8 zaslaných alebo zverejnených tematických blogov, odborných stanovísk či argumentačných materiálov. V najmenej, prakticky zanedbateľnej miere bola pre diskusiu využitá sociálna sieť Facebook (10 účastníkov). V spravodajských výstupoch médií získali priestor predovšetkým zástupcovia občianskych aktivistov a investora, v štyroch tematických diskusiách TV Bratislava okrem toho zástupcovia odbornej verejnosti.

##### 2. Základné názorové rozloženie účastníkov diskusie

V najviac využitých platformách verejnej diskusie, anketovom formulári a diskusnom fóre mesta prevažoval podiel účastníkov preferujúcich zachovanie celého PKO alebo jeho časti. V diskusiách pod článkami internetových médií nedominovala žiadna alternatíva, mierne však prevažoval názor v prospech zbúrania PKO. V e-mailových príspevkoch rovnako ako na verejných stretnutiach, na ktorých sa zúčastnili najmä zástupcovia občianskej, „aktivistickej“ verejnosti, jednoznačne dominovala preferencia zachovania PKO. Tento postoj prevažoval aj v prípade blogov či zaslaných širších argumentačných materiálov a tento názor v prevažnej miere preferovali aj hostia tematických diskusií TV Bratislava, zástupcovia odbornej verejnosti.

### **3. Obsahová a argumentačná štruktúra vyjadrených názorov**

Kapitola poskytuje obraz o početnosti zastúpenia argumentov, príspevkov v diskusii a ich obsah.

#### **KRITIKA BÝVALÉHO VEDENIA MESTA**

Spoločnou črtou príspevkov najmä zástancov zachovania PKO, tak v diskusných fórach médií ako mesta či verejných stretnutiach, bola kritika bývalého vedenia mesta, jeho postupu ohľadne predaja nábrežia, dohôd s investorom, búracom povolení, utajovaní dodatkov k zmluvám a pod. Z pohľadu názorového rozloženia bol tento postoj vyjadrený v najväčšom počte 104 príspevkov.

Z vyjadrených názorov:

*Predať pozemky pod cenu, nechať zbúrať mestský majetok a zaviazat' sa platiť na dlhé roky dopredu investorovi za sálu, ktorá aj tak bude oveľa menšia, to je fakt bomba kšeft. - Čo je to za gazdovanie, predat' si byt a budem bývať v nájme. - To je len špička ľadovca, čo tu Ďurkovský napáchal.... kde má tie milióny z provízií???? - Mesto "predá" svoj majetok firme, ktorá je potom ochotná diskutovať len cez súdy, úchvatné... - Nech tí, čo rozpredali, vysvetľujú, prečo zbúrať, nie my prečo zachovať - to už tak je, keď má niekto miesto rohoviek v očiach točiace sa €.*

#### **KRITIKA DEVELOPERA**

Približne rovnako intenzívne (100 príspevkov) bol kritike podrobený aj postup investora najmä v súvislosti s výstavbou komplexu River Park1 a zastavania nábrežia, netransparentného procesu nadobudnutia vlastníctva pozemkov pod PKO, ale aj v súvislosti s inými aktivitami finančnej skupiny stojacej za investorom a jej vzťahu k mestu.

Z vyjadrených názorov:

*Čo ma nebvá, je to, že si z občanov urobili rukojemníkov a zobrali nám kultúrny priestor. Ved' aj oni žijú a profitujú v tomto meste, prečo ho vnímajú len ako nástroj na zarábanie peňazí?- Nenásytnosť developerov mi už ide na nervy. - V rekonštrukcii Bratislavy skôr prevláda nevkus a chamtivosť developerov. - Aký to má pre verejnosť prínos, keď si úzka "smotánka" nechá na jednom z najkrajších priestorov Bratislavy postaviť luxusné bývanie? - Ok, zaplaťme im ušlý zisk a na oplátku nech im mesto nechá zbúrať tie podlažia na budovách River Parku, postavené nad rozsah pôvodného projektu.*

#### **KRITIKA SÚČASNÉHO VEDENIA MESTA**

Kritike bol v menšej, ale nie zanedbateľnej miere (53 príspevkov) podrobený aj prístup súčasného vedenia mesta a to najmä z pohľadu zbytočne vynaložených prostriedkov na verejnú diskusiu, či nejasného, nerozhodného alebo alibistického postoja skrývania sa za názor verejnosti či spochybňovania celkového prístupu nového primátora k problematike PKO. Časť diskutujúcich sa obáva, že predĺžovaním kauzy PKO a možnými súdnymi spormi s investorom nezostane mestu nakoniec nič – ani peniaze, ani budova.

Z vyjadrených názorov:

*25 litrov sa má kde využiť na lepšie projekty. - Ďalšia potemkinovská dedina v podaní bolševika.- Ftáčnik sa len priživuje na tejto téme, ktorú začali obyvatelia Bratislavy a možno aktivisti (zrejmy pakt Budaj - Ftáčnik) a vytvára zdanie verejnej diskusie a účasti obyvateľov na verejných veciach. - Mesto oddaľuje akékoľvek riešenie, čím dochádza k mareniu investície a narastaniu finančných škôd.*

### **3.1. Argumenty priaznivcov zachovania PKO**

#### **ZACHOVAŤ HODNODY PKO**

Okrem kritiky postupu bývalého vedenia mesta a developera najväčší priestor venovali zástancovia zachovania PKO argumentom, poukazujúcim na potrebu zachovania kultúrno-spoločenských a architektonicko-historických hodnôt a funkcií pôvodného PKO (103 príspevkov), s poukazovaním na fakt, že za PKO nemá mesto adekvátnu náhradu, ktorá je unikátnosťou svojho vnútorného usporiadania schopná poskytnúť priestor pre 800 spoločenských, kultúrnych, vzdelávacích, športových a iných podujatí ročne. PKO je vnímané ako symbol pamäti mesta a odporu proti nezmyselnému búraniu.

Z vyjadrených názorov:

*PKO je súčasťou identity mesta. - Priestory PKO boli vždy veľmi príjemné, mali svoju neopakovateľnú atmosféru. - PKO sprístupnilo kultúru masám, doprajme kultúru aj iným ako tým, čo sa vyškerajú v Smotánke. - Je to o emóciách, chceme mať miesto, o ktorom budeme deťom hovoriť: tu sme chodili. - Tak potom zbúrajme aj FTVŠ a Vodohospodársky ústav, keď ani to nemá hodnotu. - Buldozér do erbu mesta, nemáme vzťah k histórii.*

### VEREJNÝ PRIESTOR NA NÁBREŽÍ

Približne rovnakou početnosťou (99 príspevkov) zástancovia zachovania PKO poukazovali na nevyhnutnosť zachovania dostatku verejného priestoru na nábreží Dunaja, ktorý by ďalšia novostavba - v štýle River Parku 1, ktorý je prevažne odmietaný- výrazne obmedzila. Podľa diskutujúcich má nábrežie slúžiť Bratislavčanom všetkých vrstiev, má byť oddychovou zónou, kde je ponechaný kontakt s vodou a dostatok zelene. V tomto duchu diskutujúci odmietajú ďalšiu výškovú zástavbu na nábreží.

Z vyjadrených názorov:

*Investor pri novej výstavbe sa bude snažiť priestor čo najviac zastavať a dopadne to ako Riverpark1 natlačený na cestu aj vodu. - Chráň Boh Bratislavu pred odpornými sklenenými škatuľami. - Tu nejde o spor staré PKO vs. nové PKO, ale o verejný priestor vs. súkromné byty. - Keď idete loďou z Viedne, PKO nezatieňuje priestor, RP1 zatieňuje hrad. - Pokiaľ by tam postavili max. 2-poschodovú budovu s 2 modernými sálami, nejakou reštikou a hlavne vonku aj ten park, tak ok, ale to sa nestane.*

### EKONOMIKA A PRÁVO NA STRANE ZACHOVANIA PKO

Druhá skupina názorov, v početnosti podstatne menšia, sa venovala ekonomickej výhodnosti alternatívy zachovania PKO s jeho rekonštrukciou voči nákladom prenájmu kultúrnej sály v priestoroch investora (21 príspevkov) a právnym argumentom v prospech postupu mesta smerom k zachovaniu PKO (20 príspevkov). V príspevkoch venujúcich sa právnej problematike je opakovane zdôrazňovaný význam inštitútov územných plánov zón či stavebných uzáver na územie nábrežia a rovnako zdôrazňované podanie na Európsku komisiu vo veci nepovolenej štátnej pomoci pri predaji pozemkov, čo by vytvorilo cestu pre rozhodnutie súdu o neplatnosti predaja.

Z vyjadrených názorov:

*Nové PKO je výstavba súkromnej novej budovy v tretine súčasnej kapacity za približne 400 tis. Eur a jej prenájom mestu Bratislava na užívanie po dobu 20 rokov za cenu 466 tis. Eur ročne. Ako občan a platca daní s takýmto plytvaním verejných prostriedkov nesúhlasím. - Oprava areálu a skultivovanie nábrežia (nové dláždenie, osvetlenie, mobiliár, oprava múrika, ošetrovanie zelene) by vyšla najlacnejšie. Nenechať sa zastrážiť hrozbami investora – neustúpiť – vlastníctvo budov aj pozemkov je rovnocenné, riešenie vedie cez územný plán zóny. - PKO stojí, môžeme ho užívať, nájomné určí súd. Výšku by mohol stanoviť súd, "záväzky" a "povolenia" sú nanajvyšš sporné a podľa právnej analýzy aj neplatné.*

### PROBLÉM DOPRAVNEJ OBSLUŽNOSTI

Problematike nevyhovujúcej dopravnej obslužnosti v prípade novej výstavby na nábreží, či nedostatku parkovacích miest, potrebe preferencie mestskej hromadnej dopravy, či pešej alebo cyklodopravy na nábreží sa venoval len malý počet (15 príspevkov) účastníkov diskusie.

Z vyjadrených názorov:

*Ako sa bude riešiť dopravná situácia PKO nemá parkoviská? - Nie vyššia stavba ako 3 podlažia, treba riešiť parkovanie. - Nábrežie nevhodné pre hlboké základy, garáže neustále zaplavované.*

### PKO: SYMBOL OBČIANSKEJ ANGAŽOVANOSTI

Rovnako malý počet (16 príspevkov) účastníkov vyzdvihoval PKO ako symbol občianskej angažovanosti a odporu voči svojvôli organizovanej skupiny ekonomicko-politických záujmov.

Z vyjadrených názorov:

*Je to precedens v narábaní s verejným priestorom. - Bratislavčanov to môže vyburcovať, niečo ovplyvniť. - PKO by sa takto mohlo stať symbolom, miestom, kde zvíťazil občan. - Podporujem aktivistov v prípade PKO a som rád, že konečne začali predstavovať verejný priestor...*

**Súhrnne je možné konštatovať, že zástancovia zachovania PKO sa v diskusii sústredili najmä na kritiku bývalého vedenia mesta a developera, rovnako intenzívne vyzdvihovali potrebu zachovania kultúrno-historických a architektonicko-urbanistických hodnôt PKO a zdôrazňovali potrebu verejného charakteru nábrežia. V neporovnateľne menšej miere zdôrazňovali ekonomickú výhodnosť a právne opodstatnenie zachovania PKO, problémy dopravnej obslužnosti v prípade novej výstavby na nábreží či rozmer občianskej angažovanosti.**

### **3.2. Argumenty prívržencov zbúrania PKO**

#### **PKO NEVYHOVUJE DOBE, NEPLNÍ ÚČEL**

Najčastejším argumentom (66 príspevkov) prívržencov zbúrania PKO a jeho nahradenia novým kultúrnym stánkom je ten, že pôvodné PKO, aj po jeho prípadnej rekonštrukcii, už nemá žiadny potenciál spĺňať dnešné nároky na mestský či nadmestský kultúrny stánok 21. storočia a PKO nábrežie skôr špatí.

Z vyjadrených názorov:

*Architektonicky je to bohužiaľ žumpa, vrátane okolia, porovnávajúc s kultúrnymi halami iných, najmä zahraničných miest. – Budeme tu zachraňovať oštaru a staré pekne stavby sa nám rozsypú pred očami. - Budova PKO je jedna stará barabizňa, ktorú treba buď úplne zmodernizovať, alebo zbúrať a postaviť moderný kultúrny stánok. - Ten dom urbanistickú hodnotu nemá, má hodnotu spomienok, je nevlúdny, je to skladový dom, je problém s parkovacími miestami. - Nie nechať stáť tento komunisticky pomník len preto, lebo pár ľudí v ňom má nejaké spomienky.*

#### **NÁBREŽIE TREBA SKULTIVOVAŤ**

Druhá najpočetnejšia skupina príspevkov v prospech zbúrania PKO (40 príspevkov) argumentovala nevyhnutnosťou revitalizácie nábrežia modernou výstavbou, teda „v réžii“ investora. Ako príklad diskutujúci uvádzali objekt Eurovea a tento priestor dávali do kontrastu so súčasnou podobou nábrežia v lokalite PKO. Z časti títo diskutujúci uvádzali príklad RiverParku1, ktorý oživil promenádu a nábrežie.

Z vyjadrených názorov:

*A prečo toľko ľudí chodí na nábrežie Eurovei? Nie je to tam krajšie? Radšej budeme mať starú haraburdu, zarastenú burinou?- Keď chce pritiahnuť ľudí, turistov, musí byť moderná. - Iba kompromis zabezpečí čo najrýchlejšie dobudovanie tejto časti dunajského nábrežia, ktorá už dlhé roky nie je funkčná. - Treba zbúrať postaviť nové, prístupné mladej generácii a skrásliť mesto.*

#### **NESÚHLAS S AKTIVISTAMI**

Relevantná skupina zástancov nahradenia PKO novým kultúrnym stánkom (33 príspevkov) vyjadrovala kritiku voči postupu aktivistov, ktorých nepovažujú za zástupcov verejnosti a pripisujú im nekonštruktívny prístup k diskusii, neschopnosť racionálneho uvažovania a zohľadnenia ekonomických súvislostí kauzy.

Z vyjadrených názorov:

*Ako to chcete aktivisti platiť, prosím, ale zorganizujte si verejnú zbierku a neťahajte do financovania mesto Bratislava. - Emotívnosť si môžu dovoliť aktivisti, ale nie predstavitelia najzadlženejšieho mesta na Slovensku. - To budeme počúvať donekonečna týchto mastnovlasých spiatočníkov, ktorí dokážu iba vymýšľať argumenty, prečo sa to, či ono nedá, no v živote nevytvorili nič nové?- A ochranári, nech si hulia jointy a objímajú stromy a nepletú sa do niečoho, čomu sa nerozumejú.*

## Z ČOHO TO MESTO ZAPLATÍ?

Približne rovnako veľká skupina príspevkov (30 príspevkov) vyzdvihovala výrazne obmedzené finančné možnosti mesta a v tomto zmysle ako jediná cestu, zohľadňujúcu rozpočet mesta, označili dohodu s investorom. Tu treba uviesť, že táto skupina príspevkov má výrazne vyššie zastúpenie ako zástancovia zachovania PKO v duchu „nech to stojí, čo to stojí“ (4 príspevky).

Z vyjadrených názorov:

*Ak si niekto myslí, že sa nájdú financie na to, aby sa vyplatil ušlý zisk investorovi a potom ešte ostanú peniaze na rekonštrukciu celého areálu, tak tejto osobe sa veľmi rád zasmejem do tváre. - Bolo by výborné mať ďalej naše PKO, otázka je však za akú cenu. - Mesto hrá vabank, stavia vzdušné zámky, odkúpiť, platiť nájom, kde na to zadlžená Bratislava - kde na to mesto chce vziať peniaze?*

## UMELO NAFÚKNUTÁ KAUZA

Počtom menšia, avšak nie irelevantná skupina príspevkov (21 príspevkov) označuje tému PKO za umelo a účelovo predlžovanú kauzu, pričom podľa týchto diskutujúcich má Bratislava mnoho iných vážnejších problémov, ktorým by sa mala venovať.

Z vyjadrených názorov:

*Bratislavčanov trápia úplne iné veci- nekvalitná a pomalá MHD, staré busy, ešte staršie električky so schodmi, chátrajúci Starý most a škaredé centrum. Ja na PKO kašlem! - Lepšie povedané drvivá väčšina ma cele PKO v paži. - PKO umelá kauza na podporu volebnej kampane. - Že je to umelo mediálne živé "kauza", a že veľká väčšina občanov sa odmieta podieľať na jalovom pretriasaní akýchsi alternatív.*

## OBHAJBOBA NÁROKOV INVESTORA

Relatívne malý počet (11 príspevkov), z ktorých časť tvoria stanoviská hovorkyne Henbury Development, obhajuje legitímnosť nárokov investora, ktorý má uzavreté štandardné zmluvy s mestom a postupom mesta mu vznikajú škody, voči ktorým má nárok sa brániť.

Z vyjadrených názorov:

*A ešte by to nebodaj developeri financovali zo svojho a dokonca na tom po čase aj profitovali? Pre mnohých anarchisticko-lavičiarskych darmožráčov nepredstaviteľné. - Developer má právo robiť so svojim majetkom, čo chce. - Mesto je zaviazané na určitý spôsob konania voči investorovi - Mesto majetok predalo, nemá právo diktovať podmienky developerovi.*

**Súhrnne je možné konštatovať, že zástancovia zbúrania PKO a jeho nahradenia novým kultúrnym stánkom, teda prívrženci dohody s investorom, argumentujú v prvom rade neschopnosťou súčasného PKO plniť v dnešnej dobe adekvátne nároky na hlavným mestský kultúrno-spoločenský priestor a negatívnym vplyvom schátraného, zastaraného PKO na podobu nábrežia. V tomto duchu v druhom rade tvrdia, že nevyhnutnú revitalizáciu a modernizáciu nábrežia je možné zabezpečiť len v rézii súkromného investora, najmä preto, lebo finančné možnosti mesta na to zjavne nestačia a z tohto dôvodu mesto ani nemôže ísť do žiadnych súdnych sporov, pretože tie by ho mohli finančne zruinovať. Súčasne prívrženci zbúrania PKO vyjadrujú kritiku postupu aktivistov a tvrdia, že celá PKO je umelo nafúknutá kauza a mesto by malo riešiť mnoho iných vážnejších problémov.**

## 4. Súhrnné kvantitatívne vyhodnotenie

Na základe uvedeného porovnania početnosti príspevkov v prospech zachovania PKO na jednej strane a jeho zbúrania na strane druhej, rovnako ako všeobecne väčšieho rozsahu argumentácie v príspevkoch preferujúcich zachovanie PKO je možné konštatovať, že vo verejnej diskusii (t.j. na internetových diskusných fórach, e-mailových odkazoch, verejných stretnutiach či sociálnej sieti) prevažoval, resp. sa viac presadil názor v prospech zachovania PKO.

Tento záver potvrdzuje aj porovnanie početnosti explicitných vyjadrení v prospech jedného z možných riešení (zachovanie celého PKO, zbúranie PKO, zachovanie časti PKO) v príspevkoch

diskutujúcich: v 122 príspevkoch zaznela explicitne preferencia zachovania celého PKO, v 69 príspevkoch explicitná preferencia zbúrania PKO a v 39 prípadoch zachovanie časti PKO.

Vzhľadom na to, že toto rozloženie názorov zhruba korešponduje s výsledkami hlasovania v anketovom formulári na internetovej stránke mesta a súčasne s výsledkom prieskumu verejnej mienky, je možné tvrdiť, že tento výsledok výrazne neskresľuje reálne rozloženie názorov verejnosti.

## **5. Záverečné konštatovania**

Názory približne 420 účastníkov diskusie a 684 príspevkov a rovnako hlasovanie 2426 ľudí v internetovej ankete nie je možné zamieňať s verejnou mienkou obyvateľov Bratislavy. Na tento účel slúži reprezentatívny prieskum verejnej mienky. Rovnako možno na základe uvedených čísel postaviť tvrdenie, že téma PKO alebo nezaujíma širokú verejnosť Bratislavy, alebo Bratislava nemá žiadnu skúsenosť a teda ani zvyk verejne diskutovať. K pravde najbližšie bude s veľkou pravdepodobnosťou kombinácia týchto dvoch tvrdení.

Na druhej strane verejná diskusia splnila jeden zo svojich hlavných cieľov, vytvorila priestor pre všetkých ľudí, ktorí cítili potrebu sa k danej téme vyjadriť. Výsledok verejnej diskusie, ale takisto jej vývoj, kedy z viac-menej rovnomerného rozdelenia názorov v prvých fázach diskusie sa s jej blížiacom záverom viac presadil názor za zachovanie PKO, nasvedčuje, že diskusia zmobilizovala práve angažovanú časť verejnosti, ktorá vytvorený verejný priestor využila na výraznejšie presadenie svojho názoru a presvedčenia.

Okrem vytvorenia možnosti pre silnejšie vťahnutie verejnosti do rozhodovania o budúcnosti nábrežia Dunaja v lokalite PKO ako významného mestského priestoru splnila diskusia svoj druhý hlavný cieľ, vytvorila predpoklad pre rozšírenie poznatkovej bázy o tomto priestore a možnostiach jeho riešenia. Tomuto účelu slúžil aj otvorený charakter diskusie, teda fakt, že všetky príspevky, diskusné fóra, verejné stretnutia boli a sú prístupné širokej verejnosti, ako aj poslancom MsZ Bratislavy. Primárne pre prehĺbenie odborných poznatkov poslancov mesta o danej téme slúžil odborný workshop, ktorého záznam je poslancom k dispozícii.

Za negatívny rys verejnej diskusie možno považovať to, že napriek opakovaným výzvam mesta sa nepodarilo získať pre aktívnu účasť v diskusii investora, Henbury Development, ako jedného z kľúčových aktérov riešenia budúcnosti nábrežia. Účasť investora sa viac-menej obmedzila na tlačové stanoviská a mediálne vyjadrenia hovorkyne Henbury Development, ktorých obsahom bola v prvom rade kritika mesta a následne obhajoba vlastných postojov a nárokov. Toto legitímne rozhodnutie investora diskusii, jej reprezentatívnosti, priebehu a výsledku nepomohlo, nebolo však v moci moderátora diskusie – vedenia mesta, ju zmeniť.

Za pozitívnu črtu verejnej diskusie možno označiť relatívne vecný charakter diskusných príspevkov, kedy z iných diskusných fór známe a časté vzájomné osobné útoky a osočovanie účastníkov bolo v tejto diskusii viac-menej okrajovým fenoménom. K tomuto úkazu nepochybne dopomohlo okrem iného vopred ohlásené a priebežne komunikované štrukturovanie diskusie do alternatív riešení a tematických blokov v informatívnej časti tematickej internetovej stránky mesta.

---

### **Poznámka:**

Tento hodnotiaci materiál nezahŕňa príspevky, ktoré boli prezentované alebo zaslané pri príležitosti odborného workshopu k budúcnosti nábrežia Dunaja a PKO, ktorý sa konal na pôde Primaciálneho paláca 3. júna 2011. Audiozáznam z workshopu je jedným z podkladov pre poslancov MsZ, príspevky sú v textovej forme k dispozícii na stránke [www.pko.bratislava.sk](http://www.pko.bratislava.sk).

---

## B. Deliberačné fórum

V rámci verejnej diskusie organizovanej mestom Bratislava na tému: „**Aké chceme nábrežie Dunaja a PKO?**“ a na základe dohody s magistrátom hlavného mesta Bratislavy občianske združenie PDCS zrealizovalo 11. júna 2011 tzv. deliberačné fórum /diskusné stretnutie s vybranou skupinou 30 občanov – obyvateľov Bratislavy zostavených podľa demografických kritérií pohlavia, veku, a bydliska v rôznych častiach Bratislavy, ktorí zvažovali rôzne alternatívy predmetnej problematiky/. Úlohou deliberačného fóra bolo poskytnúť objednávateľovi zistenia o informovanom názore bežných Bratislavčanov po predošlej cielenej diskusii. Výsledky diskusie majú popri iných dokumentoch a údajoch slúžiť ako podklad pre rozhodovanie poslancov mesta Bratislavy.

Na základe diskusie ako aj vyplnených dotazníkov je možné konštatovať, že občania Bratislavy zúčastnení na deliberačii vnímajú **rozhodovanie o PKO a nábreží ako veľmi dôležitú agendu** a o tejto téme mali viac informácií ako sa pôvodne očakávalo. Prítomní občania sa k otázke PKO a nábrežia stavali zodpovedne, počas diskusie sa snažili dozvedieť relevantné informácie a hľadať riešenie, ktoré by Bratislave prinieslo čo najkvalitnejší priestor pre kultúrno-spoločenské aktivity, živé a atraktívne nábrežie a súčasne, aby bolo realizovateľné.

Téma budúcnosti PKO a **riešenia nábrežia má celobratislavský význam** a rovnako sa o ňu zaujímajú ľudia žijúci v blízkosti centra mesta /Staré mesto a Petržalka/, ako aj ľudia žijúci v mestských častiach vzdialenejších od centra Bratislavy /napr. v Devínskej Novej Vsi/. Téma PKO je vnímaná ako veľmi dôležitá pre strednú a staršiu generáciu, ale rovnako i pre mladých. Účastníci aktívne vstupovali do diskusie a zasadzovali sa o riešenie, ktoré je hlavne v záujme verejnosti, ktoré v priestore PKO vytvorí/obnoví verejné funkcie podporujúce mestský život na promenáde.

V tých častiach diskusie, v ktorých obyvatelia sami formulovali pre nich dôležité aspekty rozhodovania o PKO **prevládali kultúrno-spoločenské a urbanisticko-architektonické pohľady a argumentácie a menej sa vyskytovali ekonomicko-právne a dopravné pohľady.**

To pravdepodobne zodpovedá súčasnému verejnému diskurzu o téme PKO, ktorý je výrazne formovaný mediálnou prezentáciou témy, vrátane jej prezentácie v rámci verejnej diskusie organizovanej mestom. Je možné konštatovať, že v dostupných informačných zdrojoch prevládajú informácie o kultúrno-spoločenskej hodnote PKO a informácie približujúce urbanisticko-architektonické aspekty možných alternatív riešenia /vrátane vizualizácie/ a výrazne menej sa vyskytujú vysvetlenia, ako aj formulované alternatívy riešenia ekonomicko-právnych otázok, ako sú otázky zmlúv a ohraničenia rozhodovacích alternatív súvisiacich s existujúcim právnym stavom.

Možno konštatovať, že rovnako ako vo verejnom diskurze, tak aj v diskusii počas deliberačného fóra, téma riešenia právnych a ekonomických aspektov výraznejšie nastupovala až v závere diskusie. Keď sa občania vyjadrovali ku kritériám pre poslancov, tak najväčšia zhoda celej skupiny panovala na týchto kritériách pre rozhodovanie poslancov:

1. **Brať do úvahy názor aktívnej časti verejnosti** /Mesto by malo brať do úvahy petície a verejnú diskusiu a súčasne by malo aktívne na internete informovať verejnosť o ďalšom vývoji PKO/
2. **Vytvoriť promenádu ako súvislú rekreačno-oddychovú zónu** /Je potrebné vytvoriť prepojenie promenády od Eurovei po Lafranconi/.
3. **Vytvoriť okolo PKO verejný priestor – „úžitkovosť priestoru okolo PKO pre verejnosť“** /Umožniť využívať priestor okolo PKO ako rekreačnú zónu, bez nutnosti využívať platené služby/.
4. **Vytvoriť členený multifunkčný priestor so zachovanou funkciou /kultúra a šport/ dostupný širokej verejnosti** /Zachovať podujatia za prijateľné ceny/.
5. **Nesmie sa zúžiť promenáda okolo PKO.**
6. **Hľadať dohodu s developerom.**
7. **Zachovať spoločenskú a kultúrnu hodnotu PKO pre mesto** /spoločenská a kultúrna hodnota objektov PKO, ktorá nemá alternatívu/.
8. **Udržať časovú kontinuitu** /Využívať priestor čo najskôr, aby sa nestratil zvyk navštevovať ho/.



Občania počas diskusie, ako aj v záverečných dotazníkoch veľmi oceňovali magistrát, že k otázke riešenia PKO a nábrevia zorganizoval verejnú diskusiu, oceňovali nový formát zapojenia sa do diskusie a očakávajú podobné praktiky aj v budúcnosti. Súčasne vyžadujú pokračujúce informovanie verejnosti o postupe magistrátu v otázke PKO. Z porovnania názorov občanov pred a po diskusii vyplýva, že v tomto smere nenastali dramatické zmeny a preto nie je možné robiť hlbšie závery aj vzhľadom na veľmi krátky čas podujatia. Je však zaujímavé sledovať trendy, ktoré výsledky porovnania pred a po diskusii naznačujú.

Zjednodušene povedané, názor občanov pred deliberačným fórom bol prevažne za zachovanie pôvodného PKO. Napriek tomu je finančná stránka vnímaná ako mimoriadne dôležitá a mesto by malo hľadať dohodu s investorom. Pod vplyvom diskusie a názorov expertov sa po deliberačnom fóre názor občanov posunul k odmietnutiu výstavby podobného typu projektu ako je River Park1 /vysoké stavby, hotely, „skleníky“/ a medzi účastníkmi fóra sa v závere výraznejšie diskutovalo o riešení, ktoré bolo vo vystúpení M. Ftáčnika (vystupoval ako expert – zástupca samosprávy) prezentované ako reálnejšie, širší priestor pre dohodu a to k alternatíve B1 /zachovanie vstupnej haly a spoločenskej sály z pôvodného PKO/.

Výrazné zvýšenie preferencie alternatívy B1 bolo na úkor alternatívy A /zachovanie celého PKO/. Mierne klesla dôležitosť finančnej stránky a zvýšil sa počet občanov, ktorí navrhujú zrušiť zmluvu a niesť prípadné následky. Počet zástancov odkúpenia pozemkov klesol. Posun v názoroch občanov smerom k menej protichodným riešeniam svedčí o zmysluplnosti vedenia priamej verejnej diskusie a schopnosti občanov reflektovať názory expertov a poskytnúť tak mestu hodnotný podklad pre ďalšie rozhodovanie.

Z obsahového hľadiska počas diskusie nedošlo k výrazným zmenám názorov občanov na riešenie PKO a nábrevia, ale napriek tomu účastníci osobne hodnotili podujatie ako užitočné a v princípe dôverujú tomu, že jeho výsledky budú uplatnené pri rozhodovaní. V závere je potrebné zdôrazniť, že deliberačné fórum bolo zamerané na hľadanie a vyjadrovanie hodnotových postojov a kritérií rozhodovania, a nie na samotné rozhodovanie o konkrétnych (pragmatických) riešeniach.

### **C. Prieskum verejnej mienky / FOCUS**

Prezentované údaje sú výsledkom kvantitatívneho prieskumu, ktorý uskutočnila agentúra FOCUS v dňoch od 6. júna do 9. júna 2011 prostredníctvom siete vyškolených operátorov - telefonistov na reprezentatívnej vzorke 600 obyvateľov Bratislavy vo veku od 18 rokov. Údaje boli zozbierané metódou telefonických rozhovorov zaznamenávaných do elektronického dotazníka (CATI). Respondenti boli vyberaní kvótnym výberom. Výberovými znakmi boli pohlavie, vek, vzdelanie a mestská časť Bratislavy, v ktorej respondenti bývajú. Vzorka respondentov je reprezentatívna pre dospelú populáciu Bratislavy.

Veľkosť výberovej vzorky umožňuje zovšeobecniť základné výsledky prieskumu (prvostupňové údaje) na populáciu Bratislavy vo veku od 18 rokov s maximálnou odchýlkou  $\pm 4\%$ . Zistené výsledky prezentované v tejto správe sú štatistické odhady, ktorých presnosť závisí od veľkosti vzorky/ subvzorky a od zisteného percentuálneho zastúpenia daného javu v tejto vzorke/ subvzorke. V nasledujúcej tabuľke uvádzame hodnoty štatistickej chyby pri 95% hladine významnosti.

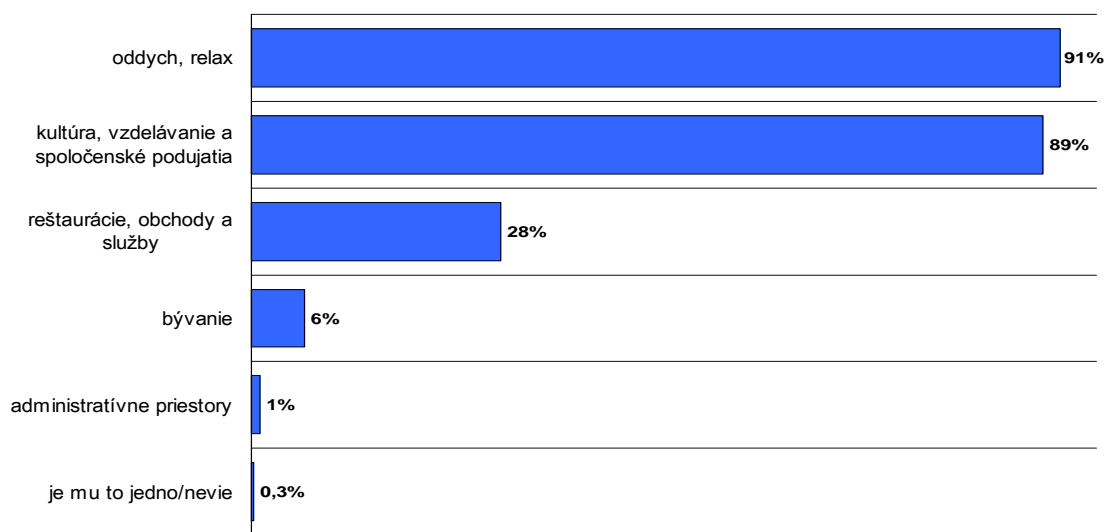
#### **AKÉMU ÚČELU BY MALO SLUŽIŤ NÁBREŽIE OD RIVER PARKU PO VÚVH**

Z ponúknutých možností účelového využitia nábrevného priestoru River Park – VÚVH (teda lokality „historického PKO“) respondenti jednoznačne preferujú nastavenie lokality na oddych, relax (až 91%) resp. na kultúru, vzdelávanie a spoločenské podujatia (89%).

V ďaleko menšej miere je preferované využitie tohto priestoru pre reštaurácie, obchody a služby (vybralo 28% respondentov). Orientáciu uvedenej lokality na bývanie preferuje iba 6% opýtaných a len jedno percento respondentov uviedlo administratívne priestory.

### Akému účelu by malo slúžiť nábrežie od River Parku po VÚVH

% všetkých respondentov, jún 2011, N=600 respondentov, možnosť viacerých odpovedí



FOCUS

### ČO SI OBYVATELIA BRATISLAVY NEŽELAJÚ V TEJTO ČASTI NÁBREŽIA

V spontánnych odpovediach na otázku, čo si Bratislavčania neželajú v časti nábrežia (od River Parku po VÚVH) dominujú administratívne budovy, ktoré uviedlo 42% respondentov.

Bytovú výstavbu v tomto priestore si neželá 29% opýtaných a nákupné centrá v uvedenej lokalite odmieta 23% respondentov.

Výškové budovy by tu nerado videlo 9% opýtaných; 5% uviedlo hotely a 4% reštaurácie či bary. Spontánne bolo uvedených aj množstvo ďalších neželaných funkcií nábrežia, ktoré uviedli po 3% a menej respondentov, napr.: priemyselný park, polyfunkčné domy, nadmerná zástavba priestoru, uzatváranie priestoru verejnosti, parkoviská, atď.

### MÁ BYŤ SÚČASŤOU ČASTI NÁBREŽIA KULTÚRNE CENTRUM CELOMESTSKÉHO VÝZNAMU?

Veľká väčšina opýtaných – až 91% - súhlasí s názorom, že súčasťou nábrežného priestoru medzi River Parkom a VÚVH by malo byť kultúrne centrum celomestského významu. Proti tomuto návrhu sa vyjadrilo iba 5% respondentov a ďalšie 4% opýtaných nemá na túto otázku názor.

### Má byť súčasťou tejto časti nábrežia kultúrne centrum celomestského významu?

% všetkých respondentov, jún 2011, N=600 respondentov



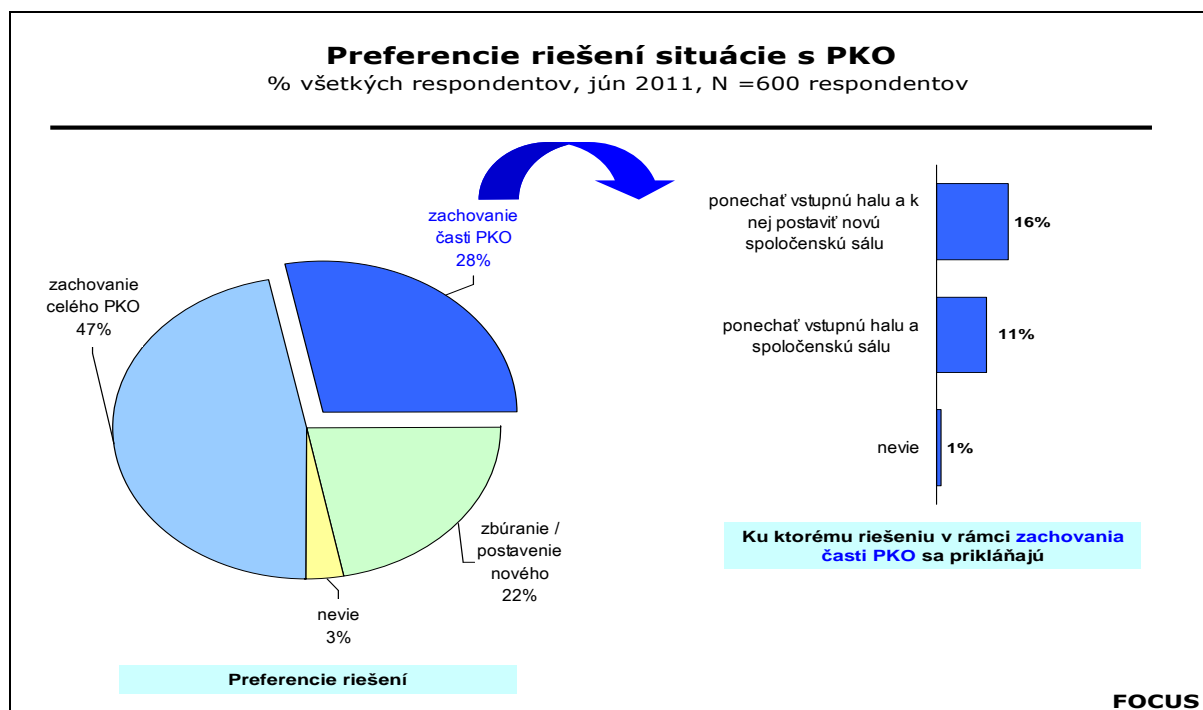
FOCUS

## PREFERENCIE RIEŠENÍ SITUÁCIE S PKO

Spomedzi niekoľkých ponúknutých riešení situácie s PKO, najviac respondentov – 47% - by uprednostnilo zachovanie celého pôvodného PKO, ktoré by sa postupne rekonštruovalo.

Variant zachovania časti pôvodného PKO celkovo preferuje 28% opýtaných, pričom 16% sa prikláňa k riešeniu ponechania pôvodnej vstupnej haly a dostavby novej spoločenskej sály a 11% by z pôvodného PKO ponechalo vstupnú halu a spoločenskú sálu.

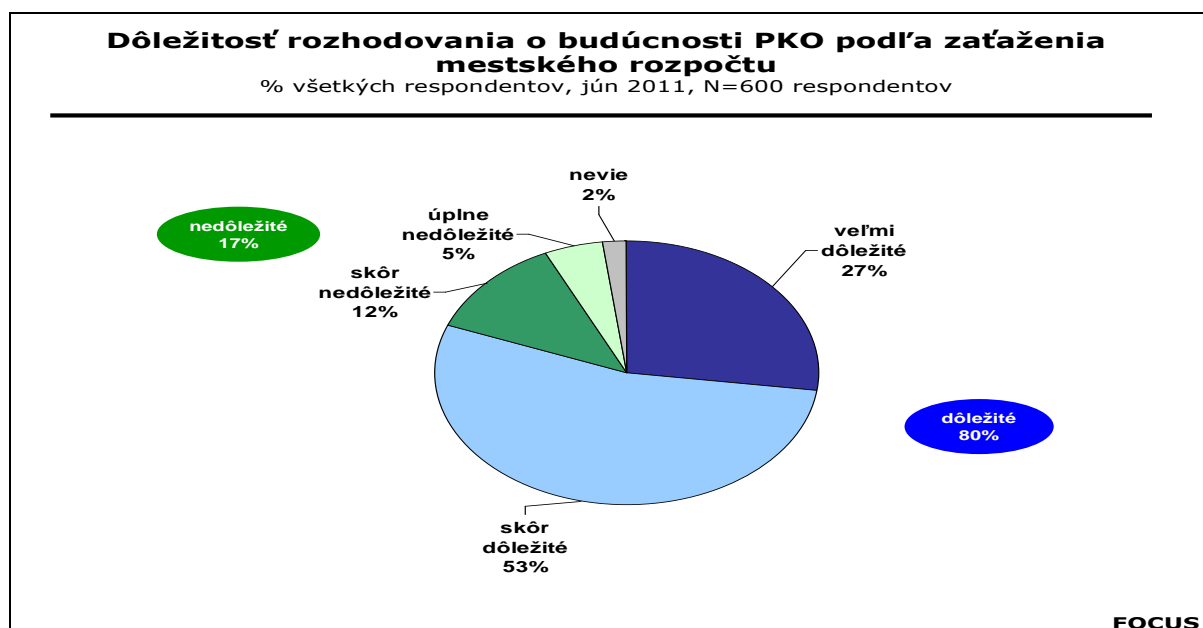
Zbúranie pôvodného PKO a postavenie nového kultúrneho centra na inom mieste nábregžia preferuje viac ako pätina respondentov (22%). K uvedeným variantom sa nevedeli vyjadriť 3% opýtaných.



## DÔLEŽITOSŤ ROZHODOVANIA O BUDÚCNOSTI PKO PODEĽA ZAŤAŽENIA ROZPOČTU

Až pre 80% respondentov je dôležité, aby mesto pri rozhodovaní o budúcnosti PKO bralo do úvahy skutočnosť, nakoľko zvolený variant zaťaží rozpočet mesta (pričom pre 27% respondentov je to „veľmi dôležité“ a pre ďalších 53% je to „skôr dôležité“).

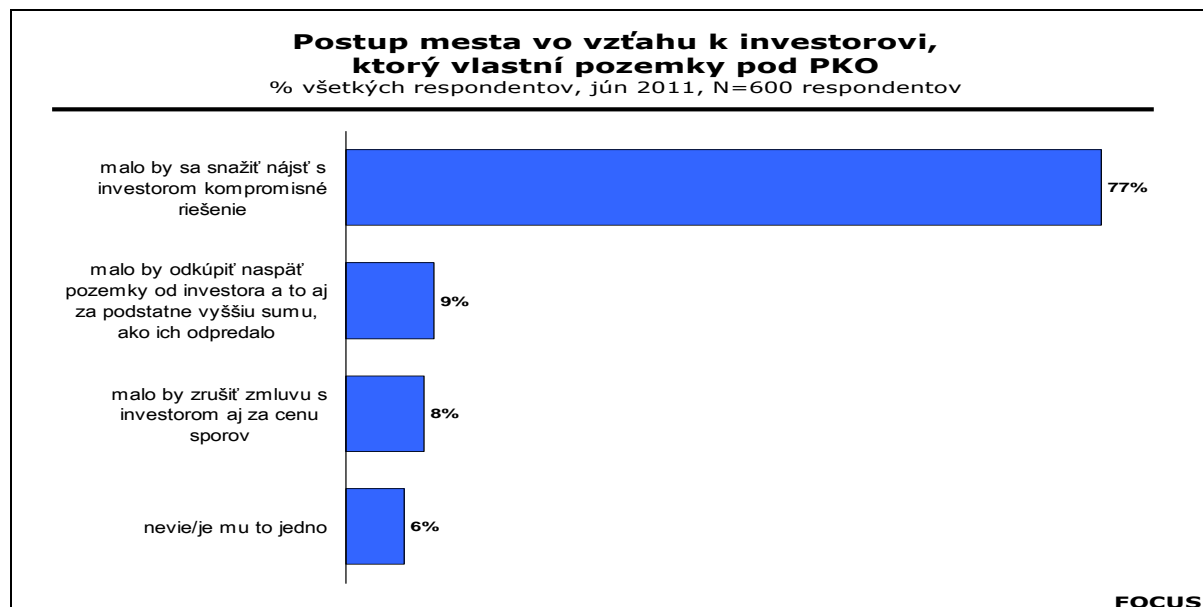
Finančnú záťaž zvolenej varianty na mestskú kasu považuje za nedôležitú 17% opýtaných (pričom pre 12% respondentov je to „skôr nedôležité“ a pre ďalších 5% je to „úplne nedôležité“).



## POSTUP MESTA VO VZŤAHU K INVESTOROMI, KTORÝ VLASTNÍ POZEMKY POD PKO

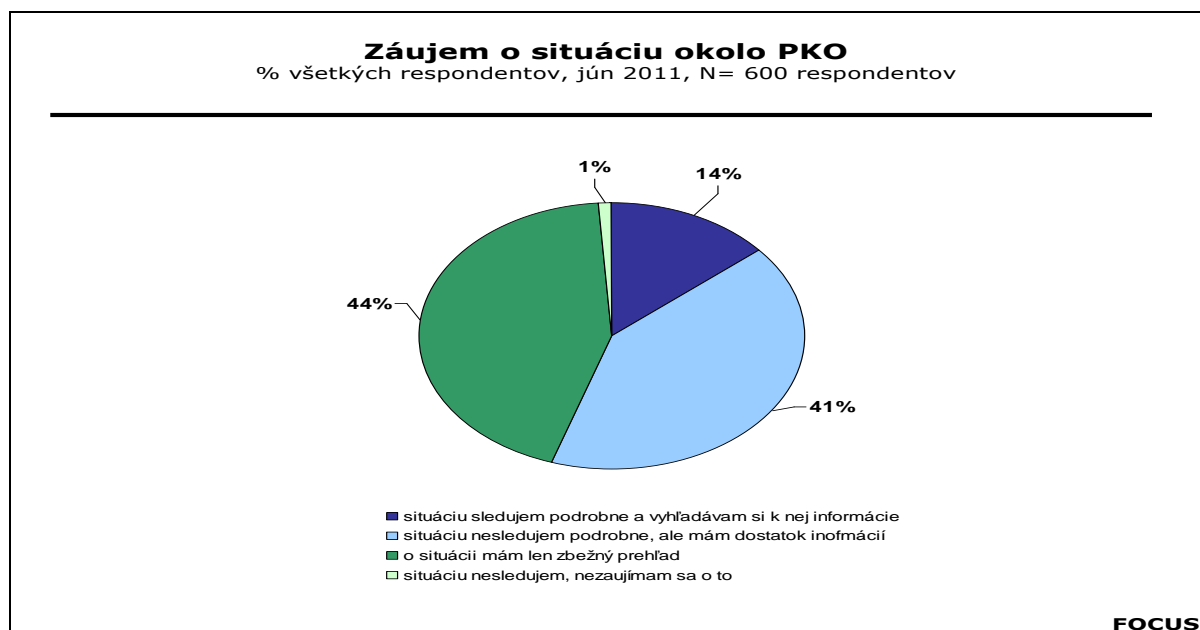
Čo sa týka postupu mesta vo vzťahu s investorom, vlastníacom pozemky pod PKO, viac ako tri štvrtiny respondentov (77%) si myslia, že mesto by malo mať snahu nájsť s investorom kompromisné riešenie. Názor, že mesto by malo odkúpiť pozemky pod PKO od investora, a to aj za podstatne vyššiu sumu, než za ktorú ju v minulosti predalo, podporuje iba 9% respondentov.

Podobnú mieru podpory (8%) má aj variant zrušenia zmluvy s investorom aj za cenu súdnych sporov a ich prípadných následkov pre mesto.



## ZÁUJEM O SITUÁCIU OKOLO PKO

Situáciu okolo budúcnosti PKO sleduje podrobne a vyhľadáva si k nej informácie 14% opýtaných. Ďalších 41% respondentov situáciu síce podrobne nesleduje, ale deklaruje dostatok informácií o nej. Zbežný prehľad o situácii ohľadne PKO priznáva 44% respondentov. Iba jedno percento opýtaných túto problematiku nesleduje vôbec.



### Poznámka:

Komplexné správy z prieskumu verejnej mienky i deliberačného fóra sú umiestnené na webovej podstránke hlavného mesta SR Bratislavy, ktorá je tematicky venovaná verejnej diskusii „Aké chceme nábrežie Dunaja a PKO?“ (viď. [www.pko/bratislava.sk](http://www.pko/bratislava.sk))

**Vznik PKO:**

Výstavba PKO bola uskutočnená v rokoch 1943 – 1954. Odvtedy bolo PKO najväčšou mestskou kultúrnou halou na Slovensku. Pred desiatimi rokmi mesto investovalo do rekonštrukcie PKO 120 mil. Sk (4 mil. eur). Vymenené boli okná, sanita, WC a vybudovaná nová kotolňa.

**Architektonický štýl a urbanizmus:**

PKO patrí do funkcionalistickej architektúry povojnového obdobia. Je súčasťou premysleného urbanistického riešenia pôvodného veľtržného komplexu (spolu s internátom Lafranconi a Výskumným ústavom vodného hospodárstva – VÚVH), vhodne zasadeného do prostredia a koncipovaného ako verejný priestor. Na architektonické či urbanistické hodnoty PKO upozornili okrem iného odborníci vo výskume Pamiatkového úradu SR (2010).

**Stavebné riešenie PKO:**

Komplex budov PKO je tvorený troma navzájom prepojenými halami – vstupnou halou, Spoločenskou sálou a Estrádnou sálou a viacerými klubovými miestnosťami s rôznorodým využitím. Zastavaná plocha objektu je 6 400 m<sup>2</sup>, ponúka kapacitu na sedenie 2 500 – 2900 miest. Každá hala má osobitný vstup pre hostí, účinkujúcich a techniku. Pred PKO sú priestory na parkovanie pre cca. 200 áut.

**Výtvarné prvky v PKO:**

Výtvarné diela významnej historickej hodnoty tvoria súčasť interiéru (vitráže J. Alexyho, obraz a.m. Gajdoša) aj exteriéru (sochy T. Bártfaya) budovy PKO.

**PKO a nábrežie:**

Ako súčasť jedného celku PKO vizuálne harmonizuje s budovami VÚVH a Fakulty telovýchovy a športu UK, na druhej strane je vizuálne kontrastné s novostavbami komplexu River Park.

Výstavbu nábrežia (promenády) si objednalo bývalé vedenie mesta od spoločnosti, ktorá dnes vlastní pozemky pod PKO, na základe čoho nemusela táto spoločnosť zaplatiť za tieto pozemky celú sumu, ale sumu zníženú o 130 mil. Sk (cca 4 mil. eur). K výberu dodávateľa nábrežia takto došlo bez súťaže, preto neboli predložené ani projekty nábrežia. Výstavba sa má uskutočniť do r. 2016.

**Doterajšie funkcie PKO:**

PKO desiatky rokov slúžilo kultúre i vzdelávaniu, uskutočnilo sa v ňom množstvo kultúrnych, zábavných, športových, vzdelávacích a iných spoločenských podujatí miestneho, celoslovenského i medzinárodného charakteru. PKO bolo spravované mestom prostredníctvom jeho príspevkovej organizácie BKIS, ktoré tam organizovalo okolo 800 podujatí ročne.

**Povedomie o PKO:**

Pre mnohých Bratislavčanov je PKO miestom osobitého významu a kultúrno-spoločenskej tradície.

- **30. júna 2005** Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“) uznesením č. 719/2005 schválilo predaj pozemkov pod budovou PKO a v jej okolí obchodnej spoločnosti Henbury Development, s.r.o., so sídlom Landererova 1, 811 09 Bratislava a požiadalo primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „primátor“), pána Ing. A. Ďurkovského, aby rokoval s touto obchodnou spoločnosťou o odkúpení budovy PKO s tým, že o tejto skutočnosti podá mest-skému zastupiteľstvu informáciu.
- **27. februára 2006** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, uzatvorilo s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., kúpnu zmluvu č. 048807050500, na základe ktorej táto obchodná spoločnosť získala do svojho vlastníctva pozemky pod budovou PKO a v jej okolí.
- **2. júna 2006** hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, uzatvorilo zmluvu o spolupráci s obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., podľa ktorej hlavné mesto sa zaviazalo požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie rozhodnutia o povolení odstránenia stavby a umožní tejto spoločnosti uskutočniť demolačné práce.
- **21. augusta 2006** hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, uzatvorilo so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., Dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 27. februára 2006.
- **30. septembra 2006** hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, uzatvorilo so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., zmluvu o nájme pozemkov (pod budovou PKO) za účelom riadneho užívania stavieb (budova PKO) hlavným mestom ako nájomcom a verejnosťou na dobu neurčitú, a to za nájomné dohodnuté v symbolickej výške 1,- Sk za celú dobu nájmu.
- **21. novembra 2006** hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, listom č. MAG-2006-7918-78873 požiadalo vecne príslušný stavebný úrad, a to Miestny úrad MČ Bratislava – Staré Mesto, o vydanie rozhodnutia – povolenia odstránenia stavby súpisné číslo 4296 na Dvořákovom nábreží, pozemok parc. č. 22372/2 kat. úz. Bratislava – Staré Mesto, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta s predpokladaným termínom ukončenia búracích prác december 2007.
- **19. marca 2007** Mestská časť Bratislava – Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad I. stupňa vydal rozhodnutie SU-2006/28818/18304/2007-K/71-Si, ktorým podľa § 90 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 25 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona povolil odstránenie stavby objekt súp. č. 4296 na Dvořákovom nábreží v Bratislave, budova PKO na pozemku parcelné číslo 22372/2 v katastrálnom území Staré Mesto, pre vlastníka hlavné mesto, a to v rozsahu predloženého projektu búracích prác. Toto správne rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 19. apríla 2007.
- **8. januára 2008** hlavné mesto listom č. MAGS OTZ – 21177/08-11191 požiadalo Mestskú časť Bratislava – Staré Mesto o predĺženie lehoty na odstránenie stavby objekt súp. č. 4296 na Dvořákovom nábreží v Bratislave, budova PKO na pozemku parcelné číslo 22372/2 v katastrálnom území Staré Mesto.
- **27. februára 2008** príslušný stavebný úrad vyhovel tejto žiadosti a listom č. SU-2008/ 31214/11054-BU predĺžil hlavnému mestu lehotu na ukončenie búrania do 19. 4. 2009.
- **31. januára 2008** hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, a obchodná spoločnosť Henbury Development, s.r.o., uzatvorili Dodatok č. 1 k zmluve o spolupráci, ktorým sa upravili ustanovenia týkajúce sa demolačných prác na budove PKO (okrem iného aj uchovanie chránených predmetov – 28 sklenených vitráží, olejomalba na plátne, 2 terakotové skulptúry ženy a muža na priečelí).
- **3. decembra 2008** obchodná spoločnosť Henbury Development, s.r.o., doručila hlavnému mestu výpoveď zmluvy o nájme pozemkov zo dňa 30. septembra 2006, na základe ktorej skončil predmetný nájomný vzťah dňom 31. marca 2009.

- **14. apríla 2009** hlavné mesto v zastúpení Ing. A. Ďurkovského, listom č. MAG PRI 39697/2009-56609 opätovne požiadalo o predĺženie termínu ukončenia búracích prác.
- **15. apríla 2009** MČ Bratislava – Staré mesto ako príslušný stavebný úrad I. stupňa rozhodnutím č. SÚ-2009/3449/15489-K/57 povolila zmenu podmienok s tým, že stavba bude odstránená do 31. decembra 2011. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 15. 4. 2009.
- **30. apríla 2009** mestské zastupiteľstvo prijalo uznesenie č. 685/2009, ktorým požiadalo primátora, aby príslušný stavebný úrad požiadal o zrušenie búracieho povolenia na budovu PKO a urobil právne kroky k vypovedaniu zmluvy o spolupráci medzi hlavným mestom a obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.
- **17. decembra 2009** mestské zastupiteľstvo prijalo uznesenie č. 832/2009 vo veci schválenia dlhodobého nájmu časti komplexu River Park II v prospech hlavného mesta od spoločnosti Henbury Development, s.r.o., na obdobie 20 rokov pre potreby kultúrno-spoločenského centra s kapacitou 1000 návštevníkov.
- **17. júna 2010** hlavné mesto v zastúpení primátora, pána Ing. A. Ďurkovského, a obchodná spoločnosť Henbury Development, s.r.o., uzatvorili Dodatok č. 2 k zmluve o spolupráci, podľa ktorého má hlavné mesto najneskôr do 30. novembra 2011 vypratať budovu PKO a odovzdať ju spoločnosti, za účelom uskutočnenia demolačných prác.
- **17. júna 2010** bola medzi hlavným mestom a obchodnou spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., podpísaná zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov, ktorej predmet nájmu by mal mať povahu kultúrno-spoločenského centra v komplexe River Park II (s kapacitou 1000 návštevníkov s toleranciou 10 %).
- **7. februára 2011** Krajský stavebný úrad v Bratislave rozhodnutím č. A-2011/0833-KSU konanie o preskúmaní rozhodnutia Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. SÚ-2009/2449/15489-K/57 zo dňa 15. apríla 2009, zastavil, nakoľko odpadol dôvod konania začatého na podnet správneho orgánu.
- **13. mája 2011** bol pre hlavné mesto vypracovaný znalecký posudok č. 15/2010 od znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, Ing. Jozefa Fajnora, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - budovy PKO.
- **1. mája 2011** bol pre hlavné mesto vypracovaný znalecký posudok č. 011/2011 od znalca Ing. Miroslava Štipkala vo veci stanovenia výšky nájmu pozemku (nábr. arm. gen. L. Svobodu) parc. č. 22372/2 v k.ú. Bratislava I- Staré Mesto, pre účel zistenia výšky nájmu pozemku – pod budovou PKO.
- **30. mája 2011** Advokátska kancelária RELEVANS s.r.o. z poverenia klienta – Henbury Development, s.r.o., doručila hlavnému mestu oznámenie o podaní troch žalôb.