

## **K BODU č. 21 – MsZ 21. 10. 2021**

kód uzn: 5.3.  
5.3.1

### **NÁVRH UZNESENIA**

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

#### **schvaľuje**

nájom nehnuteľností, a to pozemkov registra „C“ KN parc. č. 4691/3 – ostatné plochy vo výmere 4 698 m<sup>2</sup>, parc. č. 4691/5 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 653 m<sup>2</sup>, k. ú. Petržalka, zapísaných na LV č. 3095, od spoločnosti METRO Bratislava, a.s., Primaciálne námestie 1, Bratislava, IČO 35732881, na dobu neurčitú, čo pri spoločnej výmere 5 351 m<sup>2</sup> predstavuje sumu nájomného 104 606,69 eur/rok,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude zo strany prenajímateľa podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude prenajímateľom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

## Dôvodová správa

**PREDMET:** Návrh na majetkovoprávne usporiadanie vzťahov k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Petržalka, Muchovo námestie, so spoločnosťou METRO Bratislava, a.s., so sídlom v Bratislave

**ŽIADATEL:** Hlavné mesto SR Bratislava

**VLASTNÍK:** METRO Bratislava, a.s.  
Primaciálne námestie 1, 811 01 Bratislava  
IČO : 35 732 881

### **ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV:**

**Pozemky v k. ú. Petržalka:**

<u>reg. C-KN</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera m<sup>2</sup></u>
4691/3	ostatná plocha	4 698 m <sup>2</sup>
4691/5	zastavané plochy a nádvoría	653 m <sup>2</sup>
<b>Spolu:</b>		<b>5 351 m<sup>2</sup></b>

### **ÚČEL NÁJMU :**

Účelom nájmu je užívanie pozemkov parc. č. 4691/3, 4691/5 k. ú. Petržalka pre realizáciu stavby „Polyfunkčného komplexu Muchovo námestie“ a jeho následné užívanie nájomcom, teda hlavným mestom SR Bratislavou.

### **DOBA NÁJMU :**

Nájomná zmluva sa navrhuje uzatvoriť na dobu **neurčitú** od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

### **VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO :**

Podkladom pre stanovenie výšky nájmu bol **Znalecký posudok č. 136/2021** zo dňa 01.06.2021 vypracovaný Ing. Jánom Karel, PhD, EUR, ING, znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914882.

Hlavné mesto SR Bratislava sa s METROM Bratislava, a.s. dohodlo, že nájomné bude stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov DOHODOU vo výške **19,549 Eur/m<sup>2</sup>/rok, t.j. za 5351 m<sup>2</sup>** celkom vo výške **104 606,69 Eur/rok**.

Zároveň sa hlavné mesto SR Bratislava dohodlo, že nájomné za predmet nájmu bude uhrádzať počnúc dňom **nadobudnutia právoplatnosti prvého stavebného povolenia vydaného príslušným úradom k predmetnej stavbe**. Do vydania stavebného povolenia nie je možné zo strany hlavného mesta SR Bratislavy ako stavebníka nakladať s predmetom nájmu, preto za čas do vydania právoplatného stavebného povolenia, čo môže z časového hľadiska predstavovať aj 6 až 9 mesiacov, nebude hlavné mesto SR Bratislava musieť za nájom platiť, čo možno považovať za hospodárne nakladanie s verejnými financiami. Rovnaký postup bol uplatnený aj v prípade majetkového usporiadania vzťahov k pozemkom pre stavbu „NS MHD II. etapa – električka Petržalka“.

### **SKUTKOVÝ STAV :**

Hlavné mesto plánuje na pozemkoch parc. č. 4691/3,5 k. ú. Petržalka o spoločnej výmere 6004 m<sup>2</sup> zrealizovať výstavbu nového „Polyfunkčného komplexu Muchovo námestie“ (ďalej aj

ako „Projekt“). **Stavebníkom celého komplexu bude hlavného mesto** a projekt sa plánuje vybudovať na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti METRO Bratislava, a.s. (ďalej aj ako „Metro“).

**Funkčná náplň riešeného Projektu pozostáva z občianskej vybavenosti s navrhnutými obchodnými prevádzkami v parteri** (objekty SO 01, SO 02) a navrhovaným Garni hotelom (SO 03). Bývanie je zastúpené štandardnými 1-, 2-, 3-, 4 - izbovými bytmi (objekty SO 01, SO 02), ktoré budú slúžiť ako náhradné nájomné byty. Funkcie bývania sú doplnené o parkovacie plochy na teréne a novobudované parkové plochy na Černyševského ulici.

Hlavné mesto so spoločnosťou Metro uzatvorilo **Zmluvu o spolupráci a poskytnutí služieb zo dňa 12.12.2020**, ktorej predmetom je využiť odborný potenciál Metra a poveriť ho na zabezpečenie prípravy, manažmentu a realizácie Projektu.

Súbežne s prípravou Projektu je potrebné zabezpečiť majetkovoprávne usporiadanie vzťahov k pozemkom a stavbám vo vlastníctve Metra.

Riešenie predmetného Projektu je prioritou hlavného mesta a akékoľvek zdržanie v povoľovacom procese môže mať za následok, že sa nestihne riešiť forma kombinovaného financovania cez dotáciu z Ministerstva dopravy a výstavby SR a čiastočne komerčný úver.

Lokalita, kde sa Projekt plánuje zrealizovať, je situovaná v existujúcom areáli administratívnych budov. **Na pozemkoch parc. č. 4691/3,5 k. ú. Petržalka sa nenachádzajú žiadne kultúrne pamiatky a nedochádza k záberu poľnohospodárskeho pôdneho a lesného fondu.**

V súčasnosti sa na pozemkoch nachádzajú dva objekty (bývalé administratívne budovy) a veľká plocha exteriérového parkoviska. **Objekty a parkovacia plocha budú asanované a nahradené novou zástavbou. Metro zabezpečuje podklady k zbúraní daných objektov**, pričom podľa aktuálnych informácií prišlo k vydaniu búracieho povolenia. Projekt búracích prác a následné riešenie samotného odstránenia pripravuje Metro s tým, že náklady bude v plnej miere hradíť hlavné mesto.

Pozemky, ktoré žiada hlavné mesto majetkovoprávne usporiadať, sa nachádzajú vo veľmi dobrej lokalite voči centru Bratislavy a majú vysoký potenciál na zmenu z pôvodného administratívneho charakteru na viacúčelovú mestskú štruktúru s diferenciálnou náplňou, pričom dominovať bude prevažne funkcia rezidenčného charakteru v kombinácii s občianskou vybavenosťou.

**Projekt uvažuje s výstavbou dvoch samostatných objektov.** Jeden objekt bude zastávať funkciu náhradného nájomného bývania s aktívnym parterom a druhý tzv. bodový objekt plní funkciu Gárni hotela. Projekt je navrhnutý tak, aby hlavné mesto získalo čo najviac 1 a 2-izbových bytov, ktoré sú najžiadanejšie. Verejný priestor je doplnený o námestie a verejne prístupný park. Projekt je zameraný na zachovanie čo najväčšieho podielu zelene a tiež s dôrazom na svetlo-technické podmienky na presvetlenie a preslnenie budov.

K Projektu bolo vydané **Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti zo dňa 21.01.2021** a v súčasnosti sa vybavujú dokumenty potrebné pre vydanie územného rozhodnutia.

#### **NAVRH RIEŠENIA:**

Navrhujeme schváliť nájom pozemkov parc. č. 4691/3,5 k. ú. Petržalka a majetkovoprávne usporiadať vzťahy k nehnuteľnostiam, na ktorých hlavné mesto plánuje zrealizovať výstavbu polyfunkčného objektu, ktorým príde k rozvoju i k zveľadeniu Bratislavy, s vytvorením novej funkčnej zelene. Zároveň upozorňujeme, že hlavné mesto prevzalo na seba **zákonnú povinnosť zabezpečiť náhradné nájomné bývanie obyvateľom z reštituovaných bytov**. Na zabezpečenie tejto verejnoprospešnej činnosti je nevyhnuté rozšíriť portfólio bytového fondu hlavného mesta SR Bratislavy.

**STANOVISKÁ ODBORNÝCH ÚTVAROV MAGISTRÁTU:  
Sekcia územného rozvoja**

- Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov – Územný plán hlavného mesta, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 4691/35 k. ú. Petržalka funkčné využitie územia zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie kód I.
- Referát technickej infraštruktúry – bez pripomienok.

### **Sekcia dopravy**

- Oddelenie dopravného inžinierstva – nemá pripomienky.
- Oddelenie dopravných povolení – sa nevyjadrujú.
- Referát cyklodopravy – prípadnú cyklodopravu bude možné budovať v réžii hlavného mesta.
- Oddelenie parkovania – nemajú námietky.

### **Sekcia výstavby**

Oddelenie osvetlenia, sietí a energetiky – nemajú námietky.

**Oddelenie správy komunikácií** – nejedná sa o miestne cesty I. a II. triedy v ich správe. Z hľadiska správcu ciest sa nevyjadrujú.

### **Sekcia životného prostredia**

- Oddelenie životného prostredia – nemajú námietky.
- Oddelenie tvorby mestskej zelene – súhlasia s formou usporiadania.

**Oddelenie miestnych daní, poplatkov a licencií** – nájom odporúčajú.

### **Sekcia právnych služieb**

- Oddelenie súdnych sporov a vymáhania – s daným subjektom súdne konanie nevedú.