

K bodu 16.6 – Mestského zastupiteľstva hl.m. SR Bratislavy dňa 23.6.2022 – doplnené stanovisko ODI

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na predaj ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa pozemku v Bratislave, k. ú. Vrakuňa, ul. Hradská, parc. reg. „C“ KN č. 3141/1, spoločnosti DEVELOPMENT 3, s.r.o., so sídlom v Bratislave

ŽIADATEĽ : DEVELOPMENT 3, s.r.o.
Výhonská 1
831 06 Bratislava
IČO: 36 667 030

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU

<u>parc. č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>výmera v m²</u>	<u>pozn.</u>
3141/1	orná pôda	8 563	LV č. 1095
spolu: 8 563 m²			

SKUTKOVÝ STAV

Predmet žiadosti

Predmetom predaja je pozemok uvedený v špecifikácii.

Dôvod a účel žiadosti

Žiadateľ požiadal listom zo dňa 06.09.2021 o kúpu predmetného pozemku za účelom vybudovania obchodného centra. Žiadateľ sa venuje developerským projektom v oblasti obchodných centier viac ako 20 rokov počas ktorých zrealizoval množstvo obchodných centier. Dňa 21.04.2022 doložil žiadateľ Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy zo dňa 16.12.2020, ktorú žiadateľ uzatvoril so spoluvlastníkmi pozemkov nachádzajúcich sa v bezprostrednom susedstve predmetného pozemku. Predmetom Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy zo dňa 16.12.2020 je budúci prevod pozemkov v k. ú. Vrakuňa, pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3137/3, 3137/4, 3138/2, 3138/3, 3140/5, 3140/6, LV č. 4200, o celkovej výmere 7002 m² za účelom realizácie výstavby obchodného centra.

K žiadosti o kúpu pozemku sa vyjadril starosta MČ Bratislava – Vrakuňa listom Č.j.: 3458/10603/2021/PSM zo dňa 29.10.2021, ktorý vo svojom liste uvádza, že lokalita, v ktorej sa daný pozemok nachádza, je z pohľadu občianskej vybavenosti pre obyvateľov tejto mestskej časti nedostatočne obslužená, a preto víta možnosť vybudovania nákupného centra na danom mieste. Ako starosta mestskej časti vyjadruje poďakovanie hlavnému mestu za spoluprácu pri riešení umiestnenia prvého obchodného centra na území tejto mestskej časti. Výstavbou obchodného centra dôjde k zlepšeniu kvality poskytovaných služieb nielen obyvateľom mestskej časti Bratislava – Vrakuňa, ale aj obyvateľom prechádzajúcim touto časťou do obcí nachádzajúcich sa za Bratislavou.

Stanovenie kúpnej ceny

K navrhovanému predaju bol predložený znalecký posudok č. 125/2022 zo dňa 27. 05. 2022, ktorý vypracovala znalecká organizácia FINDEX s.r.o., spracovateľ Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo, ktorý bol vybraný na základe elektronického náhodného výberu znalcov.

Všeobecná hodnota podľa ZP č. 125/2022 zo dňa 27.05.2022 spolu: 1 958 957,51 Eur
Jednotková hodnota podľa ZP č. 125/2022 zo dňa 27.05.2022: 228,77 Eur/m²

Nájom za 10 rokov:	171 260,00 Eur (2,00 Eur/m ² – zeleň)
Účtovná cena:	2273,92 Eur
Náklady za ZP:	390,00 Eur
Prehľad ponúk realitných portálov:	38,00 Eur/m ² (orná pôda, k. ú. Vračuňa)
Cena odporúčaná OMV:	1 958 957,51 Eur (228,77 Eur/m ²)
OMV odporúča predaj pozemku za kúpnu cenu určenú podľa ZP č. 125/2022.	

Jednotková cena

Jednotková cena pozemku registra „C“ KN, k. ú. Vračuňa, parc. č. 3141/1 bola stanovená znaleckým posudkom č. 125/2022 zo dňa 27.05.2022 v sume 228,77 Eur/m². Pri celkovej výmere 8563 m² teda predstavuje kúpna cena za tento pozemok celkovú sumu 1 958 957,51 Eur.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predaj pozemkov sa uskutočňuje podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prevod majetku obce z dôvodu prípadu hodného osobitného zreteľa.

Zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov spočíva v tom, že pozemok, o ktorého kúpu žiadateľ žiada, bezprostredne susedí s pozemkami o celkovej výmere 7002 m², na ktoré má žiadateľ uzatvorenú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na výstavbu obchodného centra. Predajom pozemku do vlastníctva žiadateľa sa dosiahne scelenie pozemkov a vytvoria sa predpoklady pre výstavbu obchodného centra. Daný pozemok sa nachádza v lokalite, ktorá je z pohľadu občianskej vybavenosti pre obyvateľov mestskej časti Bratislava – Vračuňa nedostatočne obslužená, vybudovaním obchodného centra dôjde k zlepšeniu kvality poskytovaných služieb nielen obyvateľom mestskej časti Bratislava – Vračuňa, ale aj obyvateľom prechádzajúcim touto časťou do obcí nachádzajúcich sa za Bratislavou.

Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predmetný predaj pozemku.

Stanoviská odborných útvarov Magistrátu

Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov, zo dňa 30.11.2021:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 3141/1 reg. „C“ KN, k. ú. Vračuňa, funkčné využitie územia: distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, číslo funkcie 302, stabilizované územie, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie kód D.

Stanovisko referátu technickej infraštruktúry, zo dňa 15.11.2021:

Pozdĺž Hradskej prechádza pozemkom kanalizačný zberač E a DN 3600/2700 mm.

Oddelenie dopravného inžinierstva:

Bez pripomienok

Oddelenie dopravných povolení, 12.11.2021:

Sa nevyjadruje.

Referát cyklo dopravy, 15.11.2021:

Súhlasí s predajom s podmienkou výstavby príslušnej infraštruktúry. Žiadateľ dňa 26.05.2022 písomne s touto podmienkou súhlasil.

Oddelenie parkovania, 15.11.2021:

Súhlasí.

Oddelenie správy komunikácií, zo dňa 10.11.2021:

Nemá výhrady.

Oddelenie osvetlenia, sietí a energetiky, zo dňa 11.11.2021:

Bez pripomienok.

Oddelenie životného prostredia, zo dňa 03.12.2021:

Súhlasné.

Oddelenie tvorby mestskej zelene, zo dňa 09.06.2022:

Súhlasné.

Oddelenie miestnych daní a poplatkov, zo dňa 10.11.2021:

Odporúča predaj pozemku žiadateľovi.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok, zo dňa 28.03.2022:

Neeviduje pohľadávky.

Stanovisko starostu MČ Bratislava-Ružinov:

Súhlasí.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zverejnilo dňa 07. 06. 2022 na internete a na úradnej tabuli svoj zámer predat' uvedený pozemok z dôvodu hodného osobitného zreteľa.