

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 09.09.2024

Informácia o nefinančnom plnení pozemkami spoločnosťami FUXTON s.r.o. a PERSET a.s. a návrh výšky kontribúcie spoločnosti PERSET a.s. zo zmlúv o spolupráci v území MUŠ Mlynské Nivy.

Zodpovedný:

Mgr. Ján Mazúr, PhD.

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia komisie MsZ
- Dôvodová správa s grafickou prílohou

Spracovateľ:

Ján Brunovský, MSc.
Ing. Slavka Nagyová

September 2024

Návrh uznesenia

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta po prerokovaní materiálu odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

1. zobrať na vedomie

1.1 nefinančné plnenie v zmluve o spolupráci FUXTON s.r.o. (dcérskej spoločnosti JTRE; sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 35833513) pozemkom na liste vlastníctva č....., pozemok registra „C“, o rozlohe 5.600 m², Obec: Bratislava - Ružinov k.ú. Nivy

1.2 nefinančné plnenie v zmluve o spolupráci PERSET a.s., (dcérska spoločnosť Metrostav Slovakia a.s., sídlo: Prievozská 32, Bratislava, PSČ 821 05, SR, IČO: 48239089) pozemkom na liste vlastníctva č. 4814, pozemok registra „C“, o rozlohe 11.622 m², Obec: Bratislava - Ružinov k.ú. Nivy

2. schváliť

kontribúciu spoločnosti PERSET a.s. (sídllo: Prievozská 32, Bratislava, PSČ 821 05, SR, IČO: 48239089) vo výške 123,50 € pre rok 2024 z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Dôvodová správa

Spoločnosti FUXTON s.r.o. (dcérskej spoločnosti JTRE; sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 35833513) (žiadosť č. 906) a PERSET a.s. (dcéra Metrostav Slovakia a.s., sídlo: Prievozska 32, Bratislava, PSČ 821 05, SR, IČO: 48239089) (žiadosť č. 60 a 902) ako jediné dva subjekty zapojené do MUŠ Mlynské nivy poskytnú do vlastníctva hlavnému mestu pozemky na rozvoj kľúčovej verejnoprospešnej infraštruktúry v území Mlynských nív. Poskytnutie týchto pozemkov sa uskutoční formou zápočtu voči kontribúcii, ktorá vyplýva z Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania“ vo verzii 4 z mája 2024.

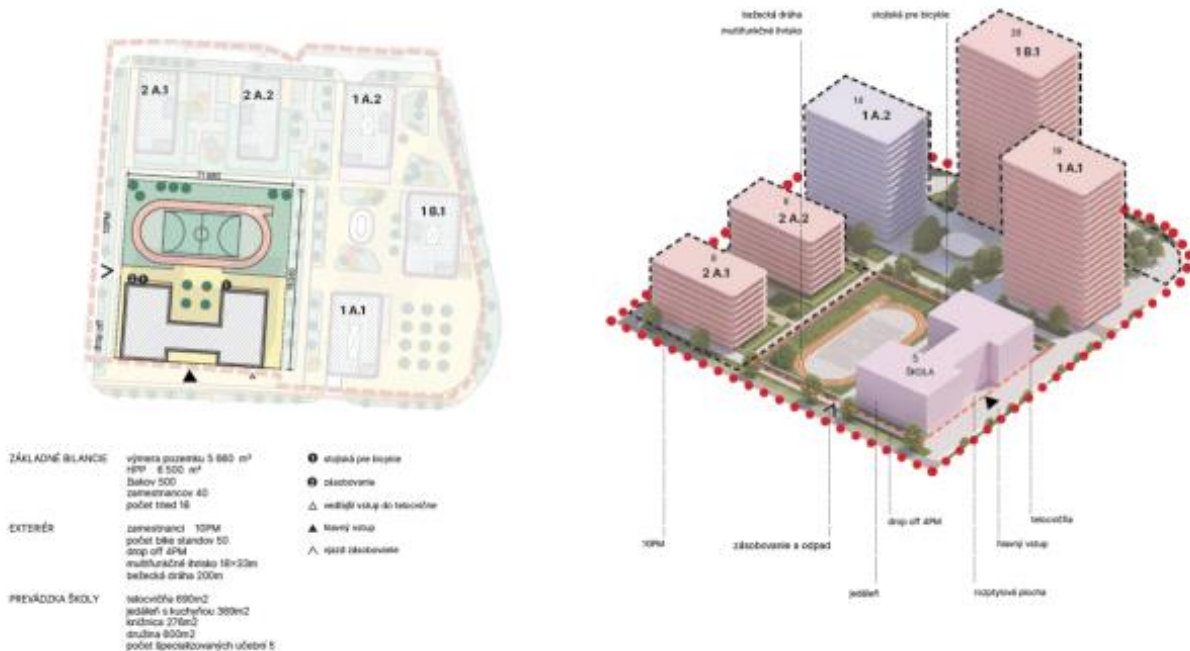
JTRE (žiadosť č. 906) plní kontribúciu formou odovzdania časti pozemku mestu pre účely vybudovania školy. Pozemok vo výmere 5 600 m², poskytne kapacitu pre školu vo veľkosti 6 500 m² HPP pre 500 žiakov a 40 zamestnancov. Cena pozemku, ktorá bude započítaná oproti kontribúcii, vyplynie zo znaleckého posudku vypracovaného súdnym znalcom alebo RICS valuátorom na základe súčasnej regulácie pozemku (H201).

V novej funkčnej regulácii (J501) bude povinná časť občianskej vybavenosti (30%) čiastočne vyčerpaná základnou školou (35%) a nič nečerpá z kapacity bytových domov. Kapacita pozemku nie je zmenou územného plánu znížená a developer bude môcť čerpať bytovú funkciu z plochy odovzdanej školy (nie je možné čerpať HPP).

ZÁKLADNÁ ŠKOLA

variant tri veže

Umiestnenie školy k predĺženiu Jarabinskovej



V metodike sa píše: *V osobitných prípadoch, kedy dôjde pri nefinančnom plnení pozemkom k zmene funkčnej regulácie na nestavebný pozemok a zároveň IPP novej regulácie vo funkčnom bloku je prevažne najviac 2,1, je možné koeficient primerane znížiť.*

Podobne ako JTRE, aj Perset a.s. v zastúpení Metrostav Slovakia a.s. (žiadosť č. 60 a 902) plánuje poskytnúť hlavnému mestu pozemok, v tomto prípade pre potreby výstavby tzv. Východného parku. Pozemok o výmere 11 622 m², ktorý bude započítaný oproti kontribúcii, bude ohodnotený súdnym znalcom alebo RICS valuátorom na základe súčasnej regulácie pozemku. Súčasná regulácia plochy je H 502 (IPP - 2,1; Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb). IPP v novom funkčnom bloku je navrhované prevažne vo výške 2,1 s kódom 101, iba malá časť je 2,4 s kódom 501.



m ²	IPP	funkčný kód	HPP bytov
66 360 m ²	2,1	101	139 356 m ²
11 622 m ²	0	1110	0 (24 406) m ²
3 302 m ²	2,4	501	5 547 m ²
4 277 m ²	2,1	501	6 287 m ²

Keďže pozemok je v súčasnosti zastavateľný, z časti pozemku, ktorý bude odovzdávaný mestu (kód 1110), developer Metrostav nebude môcť stavať. Vďaka kódu 1110 nie je developerovi Metrostav umožnené z pozemku čerpať potenciálnu bytovú funkciu (v kontraste so situáciou vyššie).

Keďže ide o neštandardnú situáciu zhoršujúcu postavenie developera Metrostav hodnú osobitného zreteľa, navrhujeme v súlade so schválenou metodikou primerané zníženie kontribúcie developerovi Metrostav, a to vo výške 5% z koeficientu, čo znamená koeficient vo výške 123,5 € (namiesto 130 €).

Koeficient	130 eur/m ²	123,5 eur/m ²
Celková výška kontribúcie developera Metrostav	19 422 971 €	18 451 823 €