



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 26.09.2024

Číslo záznamu: MAG 523660/2024
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

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

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené
v Sumárnom krycom liste
materiálov na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta Slovenskej republiky
Bratislava

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
s grafickou prílohou a
uznesením MsR
3. Výpis zo zasadnutia komisie
územného a strategického
plánovania a výstavby zo dňa
05.09.2024.
4. Výpis zo zasadnutia komisie pre
správu a podnikanie s majetkom
mesta zo dňa 09.09.2024
5. Výpis zo zasadnutia komisie
finančnej stratégie zo dňa
10.09.2024

Zodpovedný:

Mgr. Ján Mazúr, PhD.
vedúci útvaru mestských stratégií a analýz

Spracovateľ:

Ján Brunovský, MSc.
Útvar mestských stratégií a analýz
Ing. Slavka Nagyová
Projektová kancelária - magistrát

September 2024

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

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) časťou pozemku na liste vlastníctva č. 775, pozemok registra „C“, o rozlohe 5.600 m², Obec: Bratislava - Ružinov k.ú. Nivy
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) časťou pozemku na liste vlastníctva č. 4814, pozemok registra „C“, o rozlohe 11.622 m², Obec: Bratislava - Ružinov k.ú. Nivy

B. schvaľuje

kontribúciu spoločnosti PERSET a.s. (sídlo: Prievozská 32, Bratislava, PSČ 821 05, SR, IČO: 48239089) vo výške 123,50 €/m² hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie získanej zmenou územného plánu ako nadhodnota v zmysle „Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania“ schválenej dňa 23.05.2024, 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: Prievozská 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 posudky vypracovaného súdnym znalcom alebo RICS valuátorom na základe súčasnej regulácie pozemku (H201).

Parcelné číslo pozemku pre predmetnú školu v návrhu uznesenia v čase predkladania tohto materiálu nie je k dispozícii, keďže sa v súčasnosti zakresľuje nový geometrický plán.

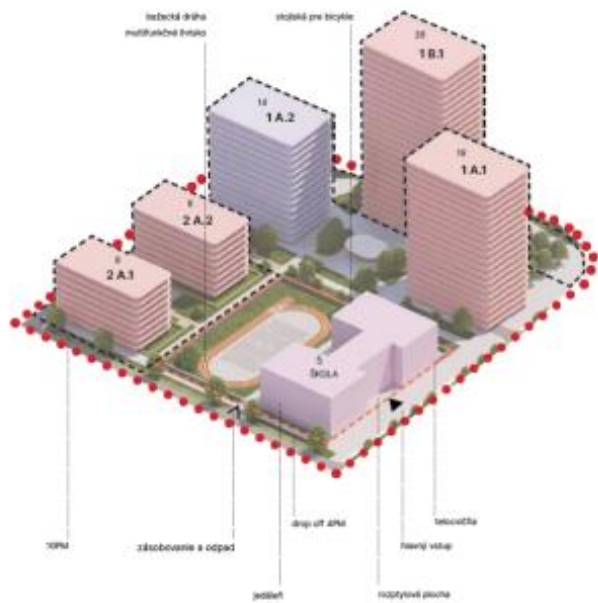
V novej funkčnej regulácii (J501) bude povinná časť občianskej vybavenosti (30%) čiastočne vyčerpaná základnou školou (35%) a nič nečerpá z kapacity bytových domov. Kapacita pozemku nie je zmenou územného plánu znížená a developer bude môcť čerpať bytovú funkciu z plochy odovzdanej školy (nie je možné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



ZÁKLADNÁ ŠKOLA

variant tří věže

Umístění školy k prodloužení Jarabinské



ZÁKLADNÉ BLANŠE	výmera pozemku 5 880 m ² HPP 6 500 m ² číslo 500 zamestnancov 40 počet tried 18	● stĺpik pre bicykle ● záchovňa △ veľký vstup do telocvične ▲ hlavný vstup △ vstup záchovňa
EXTERIÉR	zamestnanci 10PM počet bôk stĺdov 50 strop off APM multifunkčné ihrisko 18x22m bežecká dráha 200m	
PREVÁDZKA ŠKOLY	kapacitná 690m ² jedáleň s kuchyňou 390m ² kvalitná 270m ² družina 800m ² počet špecializovaných učební 5	

10PM záchovňa a odpad odpad off APM hlavný vstup telocvična

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.

Parcelné číslo pozemku pre predmetný park v návrhu uznesenia v čase predkladania tohto materiálu nie je k dispozícii, keďže sa v súčasnosti zakresľuje nový geometrický plán.

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.



V metodike sa uvádza: 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.

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 €/m² (namiesto 130 €/m²).

m2	IPP	funkčný kód	HPP bytov
66 360 m2	2,1	101	139 356 m2
11 622 m2	0	1110	0 (24 406) m2
3 302 m2	2,4	501	5 547 m2
4 277 m2	2,1	501	6 287 m2

Koeficient	130 eur/m2	123,5 eur/m2
Celková výška kontribúcie developera Metrostav	19 422 971 €	18 451 823 €

Pozn.: výmera a teda aj celková výška kontribúcie je orientačná a závislá od spresnenia výmer dotknutých pozemkov v čase podpisu zmluvy o spolupráci.

Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 91/2024 zo dňa 12. 09. 2024 Mestská rada hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy prerokovať Informáciu 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.

Výpis

zo zasadnutia komisie územného a strategického plánovania a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 05.09.2024

K bodu 8

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

Uznesenie:

Komisia územného a strategického plánovania a výstavby 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 nábřeží 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

Hlasovanie:

Prítomní: 12,

Za: 12, Proti: 0, Zdržali sa: 0.

Uznesenie bolo prijaté.

2. schváliť

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

Hlasovanie:

Prítomní: 12,

Za: 11, Proti: 1, Zdržali sa: 0.

Uznesenie bolo prijaté.

Za správnosť opisu: Ing. Kristína Komendová

V Bratislave 12.09.2024

Výpis

zo zasadnutia komisie pre správu a podnikanie s majetkom mesta Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 09.09. 2024

K bodu

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

Návrh uznesenia komisie:

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča** MSZ

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 5.600m², 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 11.622m², Obec: Bratislava-Ružinov k.ú. Nivy

2. schváliť

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

Hlasovanie:

Prítomní: 8,

Za: 4, Proti: 0, Zdržal sa: 4

Návrh uznesenia nebol prijatý.

Za správnosť opisu: Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.

V Bratislave 09.09. 2024

Výpis

zo zasadnutia komisie finančnej stratégie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 10.09.2024

K bodu 3

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

Uznesenie:

Komisia finančnej stratégie po prerokovaní materiálu **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy:

1. **zobrať na vedomie**

1.1 nefinančné plnenie v zmluve o spolupráci FUXTON s.r.o., v konkurze (dcérskej spoločnosti JTRE; sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 35 833 513) 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: 48 239 089) 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. (sídlo: Prievozská 32, Bratislava, PSČ 821 05, IČO: 48 239 089) vo výške 123,50 eur pre rok 2024 z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Hlasovanie:

Prítomní: 7,

Za: 5, Proti: 0, Zdržali sa: 2.

Uznesenie bolo prijaté.

Za správnosť opisu: Ing. Adriána Flesarová

V Bratislave 12.09.2024