

## Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie  
mimoriadneho miestneho zastupiteľstva  
dňa 24. 08. 2010

Materiál číslo: 572/2010

### **Prerokovanie možnosti odpredaja pozemkov parc. č. 5758/3 a parc. č. 5759/1**

---

**Predkladateľ:**

Marián Miškanin  
prednosta  
Tomáš Mikuš  
poslanec MZ

**Materiál obsahuje:**

1. návrh uznesenia
2. dôvodovú správu
3. stanoviská komisie správy majetku a miestnych podnikov, finančnej komisie
4. situáciu umiestnenia pozemkov
5. podrobnú grafickú situáciu
6. Príloha č.1
7. Príloha č.2

**Zodpovedný:**

Ján Kubička  
vedúci oddelenia nakladania  
s majetkom

**Spracovateľ:**

Alena Juríková  
vedúca referátu SMM

## Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

Alternatíva A)

prípravu spracovania materiálu pre vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na odpredaj pozemkov parc. č. 5758/3 a parc. č. 5759/1,

Alternatíva B)

1. využitie pozemkov parc. č. 5758/3 a parc. č. 5759/1 na realizáciu sociálneho programu mestskej časti Bratislava-Petržalka,
2. zníženie kapitálových príjmov v roku 2010 o 323 147,50 € z dôvodu nerealizovania odpredaja pozemkov uvedených v bode 1, čím dôjde k zníženiu príjmovej stránky rozpočtu

Alternatíva C)

1. Využitie pozemkov na realizáciu výstavby polyfunkčného domu - sociálneho zariadenia a nájomných bytov v rámci spoločného projektu MČ Bratislava-Petržalka a Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o.
2. zníženie kapitálových príjmov v roku 2010 o 323 147,50 € z dôvodu nerealizovania odpredaja pozemkov uvedených v bode 1, čím dôjde k zníženiu príjmovej stránky rozpočtu

## Dôvodová správa

Mestskej časti Bratislava-Petržalka boli protokolom č. 48/91zo dňa 30. 09. 1991 zverené okrem iných aj nasledovné pozemky:

- parc. č. 5758/3 o výmere 3519 m<sup>2</sup>, záhrada,
- parc. č. 5759/1 o výmere 446 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha.

Predmetné pozemky sú zapísané na LV č. 1 ako pozemky pred THM (technicko-hospodárske mapovanie). Nachádzajú sa v starej Petržalke na rohu Kaukazskej a Hrobárskej ulice (viď priložené náčrty).

Z hľadiska regulácie ide o stabilizované zmiešané územie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v tom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sú pozemky určené predovšetkým na výstavbu polyfunkčných objektov na bývanie a občiansku vybavenosť.

O odkúpenie spomínaných pozemkov požiadalo v minulosti niekoľko žiadateľov. Predaj zatiaľ nebol zrealizovaný. Listom zo dňa 11. 12. 2008 primátor hlavného mesta SR Bratislavy neudelil mestskej časti Bratislava-Petržalka súhlas na odpredaj spomínaných nehnuteľností. Vzhľadom k nesúhlasu bola žiadateľom o odpredaj pozemkov zaslaná zamietavá odpoveď.

Na základe uvedených skutočností uvažovalo vedenie mestskej časti o využití predmetných pozemkov na realizáciu sociálneho programu.

Nakoľko v súčasnosti na mestskú časť doliehajú stále viacej dôsledky hospodárskej a finančnej krízy, ktoré sa prejavujú akútnym nedostatkom finančných prostriedkov, predkladáme poslancom mestskej časti Bratislava-Petržalka na zváženie návrh možnosti odpredaja vyššie uvedených pozemkov.

V súlade s Čl. 80 ods. (5) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý určuje postup pri prevode nehnuteľného majetku, bol k žiadosti o predchádzajúci súhlas primátora vypracovaný znalecký posudok na určenie najnižšej predajnej ceny pozemkov. Znalec určil, že tieto pozemky je možné odpredať za cenu minimálne 163,- €/m<sup>2</sup>, čo pri spoločnej výmere obidvoch pozemkov 3965 m<sup>2</sup> predstavuje možný kapitálový príjem pre mestskú časť vo výške 323 147,50 €, t. j. 50 % z celkovej hodnoty získanej predajom.

Materiál bol prerokovaný v operatívnej porade starostu dňa 10. 5. 2010, v komisii správy majetku a miestnych podnikov dňa 23. 11. 2009 a 12. 5. 2010, stanoviská komisie sú priložené.

Vzhľadom na to, že komisia správy majetku a miestnych podnikov na svojom zasadnutí dňa 12. 5. 2010 požiadala o preverenie niektorých skutočností, uvádzame k jednotlivým bodom nasledovné:

- **Preveriť šírku komunikácie Hrobárska (prístup k cintorínu)**

Bolo zabezpečené zameranie skutočného stavu umiestnenia komunikácie Hrobárska ul. a ďalej bola na základe objednávky spracovaná štúdia umiestnenia okolitých pozemkov vo vzťahu k hraniciam komunikácie uvedeným v katastri nehnuteľností. V skutočnosti je asfaltová cesta, ktorá tvorí komunikáciu III. triedy Hrobárska ul., nesprávne umiestnená. Mala by sa nachádzať na pozemku parc. č. 5728, ale vo väčšine prípadov zabieha do iných príľahlých pozemkov. Preto bude potrebné zapracovať do návrhu rozpočtu na rok 2011 premiestnenie tejto komunikácie tak, aby sa aj v skutočnosti nachádzala na pozemku parc. č. 5728. Táto komunikácia, ako aj pozemok pod ňou boli zverené mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom č. 48-91 z 30. 9. 1991.

- **Preveriť možnosti rozšírenia parkovania v blízkosti cintorína aj v nadväznosti na odpredaj uvedených parciel**

Prístup do cintorína je zabezpečený z Nábřežnej ul., kde je pri komunikácii umiestnená aj asfaltová plocha, ktorú návštevníci cintorína využívajú na parkovanie.

Tento pozemok parc. č. 5721 je vo vlastníctve spoločnosti P.G.A., s. r. o., Bratislava. Pozemok oproti existujúcej asfaltovej ploche je vo vlastníctve fyzickej osoby. Pozemky, ktoré navrhujeme na odpredaj, sa nenachádzajú v bezprostrednej blízkosti vchodu do cintorína, preto nie sú vhodné na vybudovanie parkoviska.

• **Preveriť a špecifikovať pozemky v okolí, ktoré sú vo vlastníctve hl. mesta**

V bezprostrednej blízkosti cintorína sa nachádzajú pozemky parc. č. 5760/3, 5760/4 a 5762/1, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sú predmetné pozemky súčasťou rozvojového územia a sú určené na vyhradenú zeleň zariadení a na cintoríny.

Materiál bol prerokovaný vo finančnej komisii dňa 17. 5. 2010, stanovisko je priložené. Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka materiál prerokovala na svojom zasadnutí dňa 18. 5. 2010, kedy prijala uznesenie č. 550, v ktorom uložila prednosti MÚ doplniť materiál o pripomienky komisie pre správu miestneho majetku a predložiť na rokovanie miestnej rady 15. 6. 2010. Na rokovaní miestnej rady dňa 15. 6. 2010 bolo prijaté uznesenie č. 560, v ktorom miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť s pripomienkami prípravu spracovania materiálu pre vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na odpredaj pozemkov parc. č. 5758/3 a parc. č. 5759/1. Úplné znenie uznesení 550 a 560 rady priložené. Následne bol spracovaný materiál na rokovanie zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka konané dňa 2. 7. 2010, materiál však bol pred začiatkom rokovania stiahnutý.

**Výpis zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov konaného  
dňa 23. 11. 2009**

**K bodu 9**

**Informačný materiál – návrhy na odpredaj pozemkov**

- a. pozemok p. č. 3662/20
- b. pozemky p. č. 5758/3 a 5759/1

**Uznesenie:**

Komisia súhlasí s prípravou materiálu k odpredaju pozemkov za podmienky udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora. Predaj následne uskutočniť verejnou obchodnou súťažou minimálne za cenu podľa znaleckého posudku, najmenej však za 170,- €/m<sup>2</sup> v bode a), resp. 163,- €/m<sup>2</sup> v bode b).

Hlasovanie: za 4, proti 0, zdržal sa 1

**Výpis uznesenia  
zo zasadnutia komisie správy miestneho majetku a miestnych podnikov konaného  
dňa 12. 05. 2010**

**Prítomní** : Ing. Peter Hrdlička, Ing. Mgr. Michal Radosa, Mariana Sabadošová, Bc. Dimitrij Doktorov, Ing. Martin Korec  
**Nepřítomný** : Mgr. Anton Šmotlák

**K bodu 1**

**Prerokovanie možnosti odpredaja pozemkov parc. č. 5758/3 a parc. č. 5759/1**

**Uznesenie:**

Komisia po prerokovaní odporúča schváliť alternatívu A) s tým, aby ešte pred predajom bola preverená šírka komunikácie Hrobárska (prístup k cintorínu).

Preveriť možnosti rozšírenia parkovania v blízkosti cintorína aj v nadväznosti na odpredaj uvedených parciel.

Preveriť a špecifikovať pozemky v okolí, ktoré sú vo vlastníctve hl. mesta.

V prípade, ak nebudú iné pozemky, znížiť výmeru pozemkov určených na odpredaj.

Komisia odporúča vyčleniť parcelu č. 5759/1 na parkovanie.

Hlasovanie: za: 5 proti: 0 zdržal sa: 0

#### **Stanovisko**

finančnej komisie pri miestnom zastupiteľstve Bratislava-Petržalka zo dňa 17.5.2010

**Prítomní :** Mgr. Belohorec, Ing. Hanák, Ing. Vermeš, MUDr. Janota PhD.,CSc,  
Ing. Kocka, Mgr. Bakerová-Dragúňová

**Neprítomní:** Ing. Weissensteiner, Ing. Plšek

#### **K bodu :**

**Prerokovanie možností odpredaja pozemkov parc.č.5758/3a 5759/1.**

#### **Stanovisko:**

Finančná komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť odpredaj minimálne za cenu 200,- Eur/m<sup>2</sup> formou elektronickej aukcie.

**Hlasovanie:** Prítomní : 5 Za : 5

#### **4. Prerokovanie možností odpredaja pozemkov parc. č. 5758/3 a parc. č. 5759/1.**

##### **Uznesenie č. 550**

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

ukladá

##### prednostovi MÚ

1. doplniť materiál o pripomienky komisie pre správu miestneho majetku a predložiť na rokovanie miestnej rady 15.6.2010,
2. vytypovať pozemky v mestskej časti vhodné na predaj.

Termín: 09/2010

#### **5. Prerokovanie možností odpredaja pozemkov par. č. 5758/3 a par. č. 5759/1**

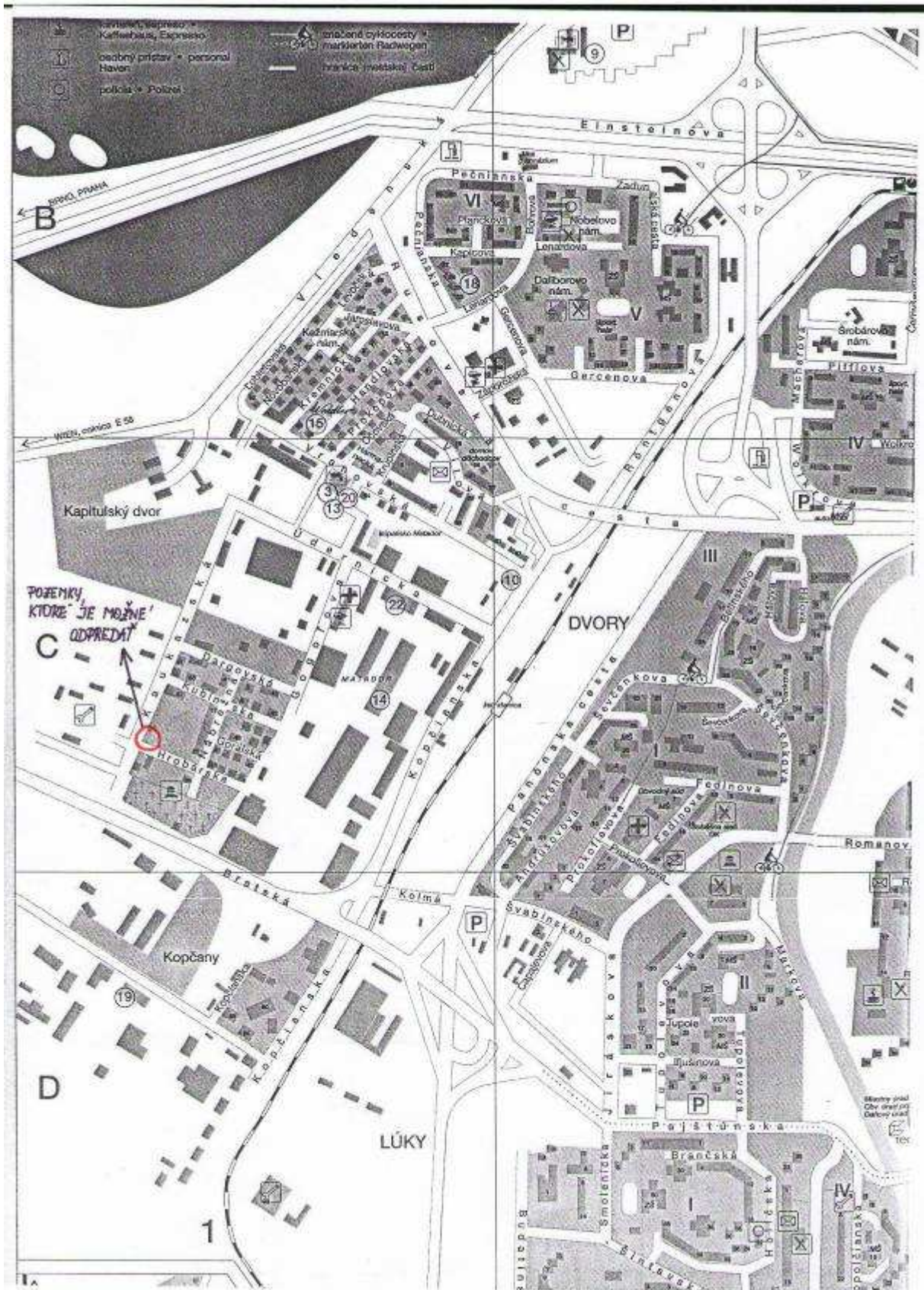
##### **Uznesenie č. 560**

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka  
odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť s pripomienkami prípravu spracovania materiálu pre vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na odpredaj pozemkov parc. č. 5758/3 a parc. č. 5759/1.

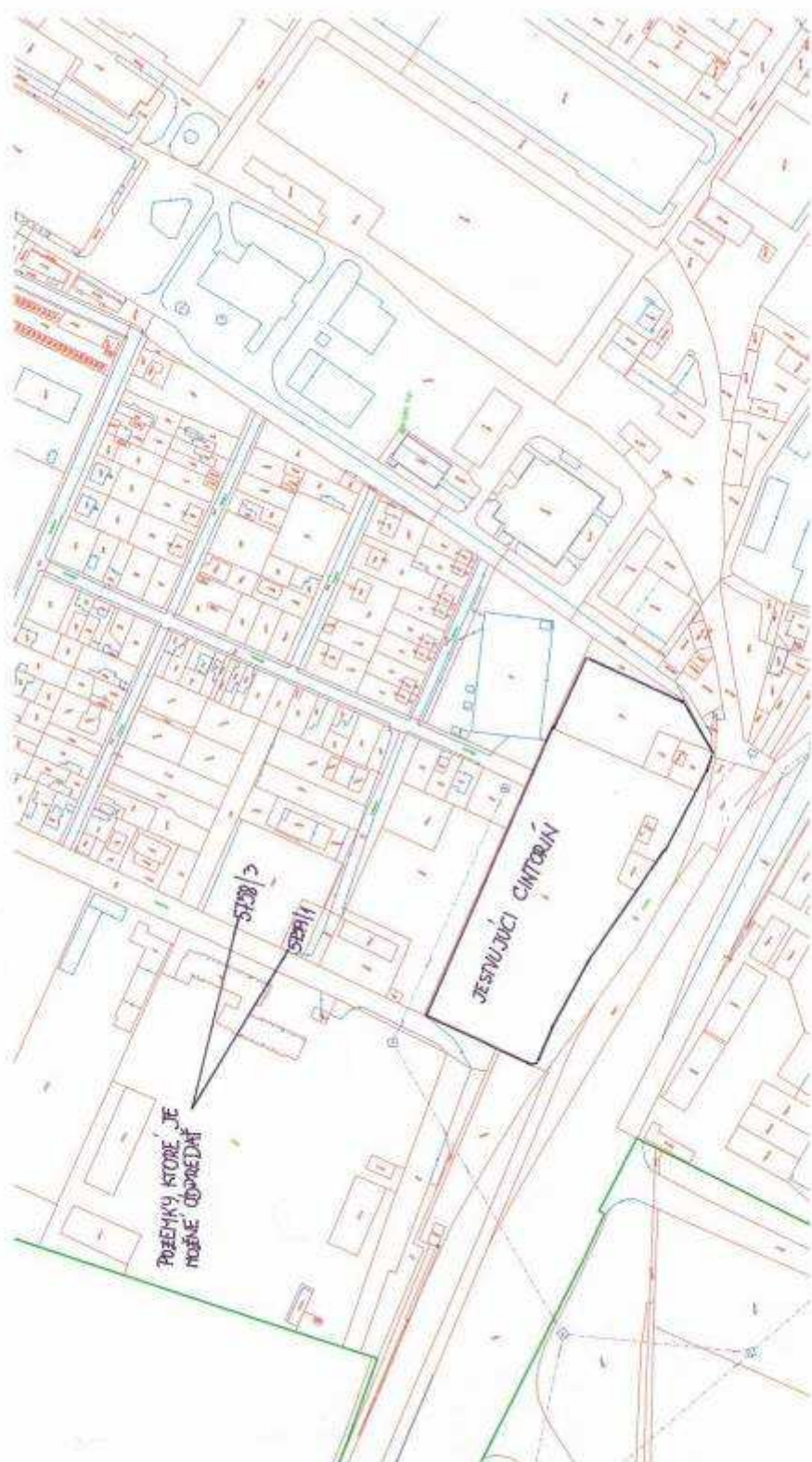
-----

Situácia umiestnenia pozemkov parc. č. 5758/3 5759/1





## Podrobná grafická situácia



**Dôvodová správa**  
**spracovateľ: Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o.**

**Informácia o Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o.**

Zakladateľmi neziskovej organizácie Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave (SRBB n.o.) sú Hlavné mesto SR Bratislava a ISTROBANKA a.s. Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je **podnikateľská činnosť** - výstavba bytových domov s bytmi do osobného vlastníctva a **verejnoprospešná činnosť** - výstavba bytových domov s nájomnými bytmi.

Projekty bytových domov s bytmi do osobného vlastníctva sú realizované komerčne na báze podnikateľského zámeru. Prostredníctvom týchto projektov SRBB vytvára zisk, ktorý v zmysle štatútu má povinnosť vynaložiť na financovanie resp. kofinancovanie nekomerčných projektov výstavby nájomných bytových domov.

Založenie neziskovej organizácie je v súlade s Programom výstavby bytov v Bratislave, ktorý v septembri 2003 schválilo mestské zastupiteľstvo. Program za najvhodnejšiu formu organizovania výstavby bytových domov s rešpektovaním záujmov mesta v oblasti podpory bývania označil formu neziskovej organizácie. Schválený program nadviazal na existujúcu Stratégiu rozvoja bývania v Bratislave.

**Komerčné projekty SRBB**

Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o. od svojho vzniku zrealizovala a realizuje výstavbu dvoch komerčných projektov Bytových domov v celkovom počte 124 b.j. a 12 nb.j., z toho **BD Humenské námestie 64 b.j. 4 nb.j.** s dokončením v roku 2008, a **BD Osuského 60 b.j. a 8 nb.j.** s dokončením v roku 2010. Oba tieto projekty boli realizované na území MČ Bratislava-Petržalka. Predpokladaný zisk je **850 tisíc až 1 milión EURO**.

**Predpoklady pre výstavbu – nekomerčné projekty**

Lokality vhodné pre bytovú výstavbu boli vytipované a preverované v súlade so stratégiou mesta pre rozvoj bývania, s ohľadom na potenciál, únosnosť využitia územia, funkčné a prevádzkové vzťahy tak, aby intenzifikáciou komplexne nedobudovaných sídlisk nedochádzalo k zhoršovaniu ich obytného štandardu.

Od roku 2006 boli na území MČ Petržalka podrobne preskúmané viaceré lokality a parcely najmä z hľadiska ďalších špecifických predpokladov pre realizovateľnosť konkrétneho investičného zámeru, ako napr.

- *Súlad funkcie výstavby s účelom podpory ŠFRB (SRBB ako nezisková organizácia má nárok na podporu iba v prípade výstavby nájomného bytového domu. Naproti tomu Obec môže žiadať napr. aj na výstavbu sociálneho zariadenia)*
- *Súlad investičného zámeru s Územným plánom mesta (v prípade výstavby nájomného bytového domu je možná výstavba iba na pozemkoch s funkciou bývania, čo do značnej miery zužuje výber.)*
- *Majetkovo-právne vysporiadaný pozemok*
- *Prevádzková efektívnosť investičného zámeru*
- *Pozemok bez nároku na zvýšené príj. vyvolané investície v technickej infraštruktúre*

**Na preverenie možnej objemovej intervencie do predmetného územia boli vypracované architektonické štúdiá v dvoch lokalitách na uliciach Pajštúnska a Šintavská, avšak napriek súladu s územným plánom a verejno-prospešného charakteru, nedošlo k ďalšej realizácii zámeru, z dôvodu nesúhlasu obyvateľov bývajúcich v dotknutých lokalitách.**



### **Základné princípy spolupráce MČ Petržalka a Spoločnosti pre rozvoj bývania**

MČ Petržalka ako samosprávny celok, ktorá pri výkone samosprávy vykonáva činnosti v záujme zabezpečenia potrieb obyvateľov obce a rozvoja obce a plní úlohy na úseku sociálnej pomoci. SRBB n.o., poskytuje všeobecne prospešné služby v oblasti zabezpečovanie bývania pozostávajúcej z výstavby bytových domov s bytmi do vlastníctva alebo domov s nájomnými bytmi a správy, údržby a obnovy bytového fondu. Vzhľadom na účel činnosti spolupracujúcich subjektov, zámer realizovať výstavbu polyfunkčného domu, v ktorom sa budú nachádzať nájomné byty a zariadenie sociálnych služieb združenými prostriedkami, poskytnutím peňažných prostriedkov a iných hmotných zdrojov alebo skúseností, je logickým vyústením tejto snahy. Základné princípy spolupráce:

- MČ poskytne pozemky v celom rozsahu k realizácii spoločného zámeru
- MČ zriadi bezodplatne v prospech SRBB vecno-právny vzťah k nehnuteľnosti umožňujúci získať SRBB postavenie stavebníka v stavebnom konaní
- MČ poskytne súčinnosť a odbornú spoluprácu tak, aby mohli byť vydané rozhodnutia orgánov územnej samosprávy týkajúce sa najmä územného, stavebného a kolaudačného konania
- MČ zabezpečí čiastočné financovanie realizácie zámeru (**časť-sociálne zariadenie vo výške cca. 1.580.000 Eur**) prostredníctvom zdrojov čerpaných z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania.
- SRBB zabezpečí čiastočné financovanie realizácie zámeru prostredníctvom vlastných zdrojov, a to do výšky zodpovedajúcej rozdielu peňažných prostriedkov poskytnutých z úverových zdrojov zo ŠFRB a výškou celkových investičných nákladov (**cca 999.000 Eur**)
- SRBB čiastočné financovanie realizácie zámeru (**časť-nájomný bytový dom vo výške cca 2.417.824 Eur**) prostredníctvom zdrojov čerpaných z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania.
- SRBB svojim dostatočnými materiálnymi a organizačnými možnosťami a skúsenosťami, vrátane vlastného know-how, za účelom komplexnej realizácie spoločného zámeru ako jeden zo stavebníkov zabezpečí všetku pracovnú činnosť najmä inžiniersku činnosť, činnosť pri zabezpečení výberu dodávateľov výstavby spoločného zámeru, obstarávateľskú činnosť a kontrolné procesy výstavby.

### **Projekt nájomného domu a sociálneho zariadenia v lokalite Hrobárska-Kaukazská**

Predmetom navrhovanej architektonickej štúdie je objemové riešenie Polyfunkčného domu na Kaukazskej ulici v Bratislave – Petržalke. Pozemok sa nachádza v území určenom predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti, na križovatke ulíc Kaukazská a Hrobárska. Štruktúra je navrhnutá ako polouzavretý blok. V prvom pláne od Hrobárskej ulice sú umiestnené samostatné objekty Domu s opatrovateľskou službou. Bytový dom je potom riešený v úrovniach 1. Až 6. n.p. v dvoch alternatívnych dispozičných usporiadaniach bytov. Do vnútorného dvoru sú orientované predzáhradky jednotlivých ubytovacích jednotiek a spoločných priestorov obyvateľov. Pod korunami stromov sú umiestnené lavičky a prvky drobnej architektúry pre deti.

#### **Plošné a kapacitné bilancie projektu:**

plocha pozemku: 3960 m<sup>2</sup>

plocha zastavaná BD: 580 m<sup>2</sup>

plocha zastavaná DOS: 495 m<sup>2</sup>  
priemerná podlažnosť: 4,5  
Počet bytov: 42  
Počet parkovacích miest: 48  
plocha občianskej vybavenosti (DOS): 1951 m<sup>2</sup> (40%)  
Plocha bývania: 2928 m<sup>2</sup> (60%)

**Predpokladané náklady na stavbu:**

**Celkový Investičný náklad Polykunkčného domu najomných bytov a sociálneho zariadenia: 4.997.800, Eur**

Z toho:

Bytový dom – celková podlažná plocha /6NP/ 2928 m<sup>2</sup>

Investičný náklad: 2.928.000 Eur

Vonkajšie plochy siete, sadové úpravy, parkoviská

Investičný náklad: 71.280 Eur

Investičný náklad bytového domu spolu: 2.999.280 Eur

Financovanie stavebného objektu-Bytový dom v plnej miere zabezpečí SRBB

Dom sociálnych služieb – celková podlažná plocha /cca 3NP/ 1951 m<sup>2</sup>

Investičný náklad: 1.928.000 Eur

Vonkajšie plochy siete, sadové úpravy, parkoviská

Investičný náklad: 47.520 Eur

Investičný náklad bytového domu spolu: 1.975.520 Eur

Financovanie stavebného objektu-Dom sociálnych služieb vo výške 20% (395.104 Eur) zabezpečí SRBB, 80% (1.580.416 Eur) zabezpečí MČ zo zdrojov čerpaných z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania. Po vybudovaní bude DSS majetkom a v správe MČ Petržalka.

### Stanovisko miestneho úradu k predloženému projektovému zámeru

V predložennom materiáli sa hovorí o architektonickej štúdií a objemovom riešení Polyfunkčného domu na Kaukazskej ulici v Bratislave-Petržalke. Štruktúra je navrhnutá ako polouzavretý blok. V prvom pláne od Hrobárskej ulice sú umiestnené samostatné objekty Domu s opatrovateľskou službou. Bytový dom je potom riešený v úrovniach 2. až 7. n.p. v dvoch alternatívnych dispozičných usporiadaniach bytov. Do vnútorného dvoru sú orientované predzáhradky jednotlivých ubytovacích jednotiek a spoločných priestorov obyvateľov.

K uvedeným skutočnostiam máme tieto pripomienky:

K predmetnej architektonickej štúdií Polyfunkčného domu na Kaukazskej ulici v Bratislave-Petržalke sa oddelenie ÚRaD nevyjadrovalo.

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sú predmetné pozemky plánovanej stavby z hľadiska funkcie súčasťou územia určeného na funkčné využitie územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód 501 s nasledovnou charakteristikou: plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti. **Nepripustné funkčné využitie** pozemkov je: pre Domovy sociálnych služieb, Domovy dôchodcov, Penzióny dôchodcov, Detské domovy, krízové strediská, ZOS, SOS, pestúnsku starostlivosť.

Z hľadiska regulácie ide o stabilizované zmiešané územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá sa miera stavebných zásahov prevažne do 15 % celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby domov, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a pod. Stabilizované územia charakterizuje určitý spôsob zástavby, ktorý výrazne podmieňuje spôsob a možnosti jeho dotvárania novými investíciami. **Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia.** Základným princípom pri stanovení regulácie je uplatniť požiadavky a regulatívy dotvárania stabilizovaného územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Z uvedenej regulácie územia vyplýva, že investičný zámer polyfunkčného domu tak, ako je popísaný v materiáli, **je v rozpore** s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy.