

Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 17. júna 2014

Materiál číslo : 63/2014

**Návrh na prenájom pozemku, parc.č. 4704/2 pre Digital Park Einsteinova, a.s., so
sídлом Einsteinova 25, Bratislava, IČO: 36 292 338**

Predkladateľ:

Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodovú správu
3. žiadosť
4. grafickú situáciu
5. vizualizáciu stavby
6. snímku z mapy
7. stanovisko odd.ÚRaD
8. stanoviská odborných komisií

Zodpovedný:

Iveta Strapcová
vedúca oddelenia
nakladania s majetkom

Spracovateľ:

Ľubica Majtánová
referát správy miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

o d p o r ú č a

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v á l i ť

prenájom pozemku v k.ú. Petržalka, parc.č. 4704/2 o výmere 4510 m², zastavané plochy a nádvorí, za účelom výstavby parkovacieho domu na Röntgenovej ul. v Bratislave-Petržalke **pre stavebníka - spoločnosť Digital Park Einsteinova, a.s., IČO: 36 292 338, na dobu neurčitú, od 1.07.2014 za cenu 1,00 €** (slovom jedno euro) **počas doby výstavby** v zmysle § 9a, ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa za podmienky odovzdania 100 (slovom sto) parkovacích miest mestskej časti pre potreby verejnosti a za podmienky zmeny nájomného **po kolaudácii stavby** vo výške **6,00 €/m2/rok**, celkovo **za 27 060,-€/rok**. Nájomca je povinný požiadať o stavebné povolenie do 12 mesiacov od nadobudnutia vzťahu k pozemku.

Zmluva o nájme pozemkov bude s nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Predmet: Nájom pozemkov v k. ú. Petržalka, parc.č. 4704/2 o výmere 4.510 m², zastavané plochy a nádvoría.

Žiadateľ : spoločnosť **Digital Park Einsteinova, a.s., IČO: 36 292 338** so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Prenájom pozemku:

- parc. č. 4704/2 o výmere 4510 m², zastavané plochy a nádvoría

Navrhovaná cena nájmu: dohodou za cenu 1,00 € /m²/rok, čo predstavuje sumu **4.510,- €** ročne.

Odôvodnenie:

Spoločnosť Digital Park Einsteinova, a.s. so sídlom Einsteinova 25, Bratislava, IČO 36 292 338, požiadala dňa 14.04.2014 o prenájom pozemku v k.ú. Petržalka, parc.č. 4704/2 o výmere 4510 m², zastavané plochy a nádvoría za účelom výstavby parkovacieho domu na Röntgenovej ul. v Bratislave-Petržalke.

Uvedený pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zapísaný na LV č. 1748, zverený je do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka protokolom č. 10-95 zo dňa 26.10.1995.

Mestská časť Bratislava-petržalka má trvalý deficit parkovacích miest. Z dôvodu zvýšenie parkovacích kapacít na svojom území má predovšetkým záujem naša mestská časť o stavbu parkovacieho domu pre parkovanie širokej verejnosti.

Žiadateľ o prenájom pozemku je vlastníkom a prevádzkovateľom administratívneho komplexu „DIGITAL PARK“ na Einsteinovej ulici v Bratislave-Petržalke. V blízkosti uvedeného komplexu chce spoločnosť Digital Park Einsteinova, a.s. realizovať projekt „Parkovací dom – Röntgenova“. Jedná sa o výstavbu 6 podlažnej budovy s kapacitou 415 parkovacích miest, z toho v kapacite 100 miest pre verejnosť, predovšetkým pre obyvateľov príslušných obytných domov s bezplatným parkovaním a pre nájomníkov spomínaného komplexu Digital Parku na Einsteinovej ul. v kapacite 315 miest.

Dobu nájmu navrhujeme **na dobu neurčitú, od 1.07.2014 za cenu 1,00 €** (slovom jedno euro) **počas doby výstavby** v zmysle § 9a, ods. 9 písm. c/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa za podmienky odovzdania 100 (slovom sto) parkovacích miest mestskej časti pre potreby verejnosti a za podmienky zmeny nájomného **po kolaudácii stavby** vo výške **6,00 €/m²/rok**, celkovo **za 27 060,-€/rok**. Nájomca je povinný požiadať o stavebné povolenie do 12 mesiacov od nadobudnutia vzťahu k pozemku.

Z hore uvedených dôvodov je potrebné posudzovať prenájom predmetného pozemku v zmysle § 9a, ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Materiál bude predmetom rokovania operatívnej porady starostu dňa 02.06.2014 a odborných komisií. Stanoviská komisií budú súčasťou materiálu.

„OSOBNÉ“

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlikova 17, PSČ 852 12	
Došlo dňa: 14-04-2014	
Evidenčné číslo:	Číslo spisu:
Prílohy/listy:	vybavuje:

Mestská časť Bratislava – Petržalka
oddelenie nakladania s majetkom
Mgr. Iveta Strapcová
Kutlikova 17
852 12 Bratislava

v Bratislave 14.4.2014

VEC: Žiadosť o zriadenie nájomného vzťahu k pozemku pre účely výstavby

Vážené dámy, vážení páni,

obraciame sa týmto listom na Mestskú časť Bratislava – Petržalka (ďalej len „m.č. Petržalka“) ako správcu pozemku parcelné č. 4704/2, parcela registra „C“, druh zastavené plochy a nádvorí o výmere 4.510 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1748 vedenom Okresným úradom Bratislava, odbor katastra pre katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava – mestská časť Petržalka, okres Bratislava V (ďalej len „Pozemok“), nachádzajúceho sa na Röntgenovej ulici v Bratislave – Petržalke, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „Hlavné mesto“).

Spoločnosť Digital Park Einsteinova, a.s. je vlastníkom a prevádzkovateľom administratívneho komplexu „DIGITAL PARK“ na Einsteinovej ulici v Bratislave, ktorý sme vybudovali a postupne rozvíjame v blízkosti Pozemku.

Vzhľadom na skutočnosť, že

- o m.č. Petržalka ako aj Hlavné mesto trvalo deklarujú potrebu výrazného zvýšenia parkovacích kapacít na svojom území, a to je pre účely parkovania verejnosti,
- o máme záujem o rozšírenie parkovacích kapacít pre potreby verejnosti a užívateľov komplexu Digital Park, o kultiváciu okolia komplexu Digital Park a zlepšenie jeho dostupnosti motorovými vozidlami,
- o Pozemok patrí medzi lokality vytipované a preferované zo strany m.č. Petržalka a Hlavného mesta za účelom výstavby nových parkovacích kapacít, a to najmä vo forme hromadných parkovacích resp. garážových domov,
- o Pozemok nemá aktuálne špecifické využitie v súlade so svojim určením podľa priradeného druhu pozemku a platného územného plánu,
- o dotknutý priestor nachádzajúci sa v ochrannom pásme trafostanice, by aj tak nebol využiteľný pre iné funkcie,
- o nášmu nižšie popísanému zámeru na osobnej prezentácii vyslovila podporu hlavná architektka Hlavného mesta Ing. arch. Ingrid Konrad a aj zástupkyňa riaditeľa magistrátu Hlavného mesta v oblasti činnosti oddelenia koordinácie územných systémov, oddelenia územného plánovania,

Digital Park Einsteinova, a.s.
Digital Park II, Einsteinova 25,
851 01 Bratislava, Slovenská republika
ZAPIS: ORSR - OS Bratislava I, Sa. 5645/B

TEL.: +421 2 577 88 111
FAX: +421 2 577 88 050
WEB: www.digitalpark.sk

ICO: 36 292 338
IČ DPH: SK2022182811
DIČ: 2022182811

oddelenia územného rozvoja mesta, oddelenia životného prostredia a oddelenia mestskej zelene Ing. arch. Jela Plencnerová,,

- o náš zámer nadväzuje na spoluprácu medzi našou spoločnosťou a m.č. Petržalka založenú Zmluvou o spolupráci pri investičnom zámere „Parkovisko – Röntgenova ul., Bratislava“ zo dňa 23.09.2011,
- o z dôvodu zmenených podmienok spôsobených zvýšenou potrebou parkovacích kapacít v predmetnej lokalite sme sa rozhodli aktualizovať pôvodný zámer na vybudovanie pozemného parkoviska do novej objemovej a kvalitatívnej podoby – vo forme stavby niekoľkokopodlažného parkovacieho domu,

dovoľujeme si Vám týmto predstaviť náš investičný zámer na vybudovanie projektu s pracovným označením „Parkovací dom – Röntgenova“ (ďalej aj „Projekt“).

Bližší **urbanistický, funkčný a architektonický popis Projektu** je obsiahnutý v samostatnej prílohe č. 1 tohto listu.

Grafická prezentácia Projektu (štúdia a situačný výkres) je obsiahnutá v prílohe č. 2 tohto listu.

Posúdenie súladu Projektu s územným plánom je zdokladované v prílohe č. 3 tohto listu.

Projekt predstavuje optimálne skĺbenie verejného záujmu a individuálnych potrieb klientov (nájomcov) komplexu Digital Park na zabezpečenie vyhradeného parkovania.

Naplnenie verejného záujmu prostredníctvom Projektu pritom možno zdôrazniť v dvoch rovinách:

- o Primárnym prínosom je vytvorenie 100 parkovacích miest určených pre bezodplatné a voľné parkovanie verejnosti. Sme pripravení prijať dlhodobý, časovo neobmedzený záväzok na umožnenie takéhoto využitia časti kapacity Projektu počnúc právoplatnou kolaudáciou Projektu.
- o Sekundárny prínos potom bude spočívať najmä
 - v celkovej kultivácii predmetnej lokality,
 - odľahčení životného prostredia o nekontrolované a „živelné“ parkovanie, často aj v rozpore s príslušnými predpismi a
 - predpokladaným prínosom z hľadiska životného prostredia bude aj zníženie hlučnosti pri existujúcich bytových budovách z dôvodu zatienenia Panónskej cesty konštrukciou Projektu.

Za účelom umožnenia stavebnej realizácie, umiestnenia a následnej prevádzky Projektu na Pozemku si Vás týmto ako **správcu Pozemku dovoľujeme požiadať o zriadenie nájomného vzťahu** k častiam Pozemku o celkovej výmere 3.080 m² ako sú zachytené v nákrese uvedenom v prílohe č. 4 tohto listu, na ktorých by mal byť vybudovaný parkovací dom a jeho jednotlivé súčasti, vrátane potrebných terénnych úprav, prístupových pozemných komunikácií pre vozidlá a chodcov, spevnených plôch, rozvodov a prípojok inžinierskych sietí, sadových úprav a zelene, navigačného systému a ďalšieho zariadenia a vybavenia súvisiaceho s umiestnením a prevádzkou uvedenej stavby.

Hlavné podmienky nájmu navrhované našou stranou vyplývajú z priloženého pracovného návrhu znenia nájomnej zmluvy (príloha č. 5 tohto listu), z ktorých by sme osobitne chceli zdôrazniť najmä nasledovné:

- | | |
|-------------------------------|--|
| ○ predmet nájmu: | viď vyššie |
| ○ účel nájmu: | stavebná realizácia, umiestnenie a následná prevádzka Projektu (podrobnejšie viď návrh znenia nájomnej zmluvy) |
| ○ záväzok vo verejnom záujme: | záväzok umožniť bezodplatné a voľné užívanie 100 parkovacích miest verejnosti bez časového obmedzenia, s nevyhnutými obmedzeniami, ktoré budú dojednané v nájomnej zmluve (podrobnejšie viď návrh znenia nájomnej zmluvy) |
| ○ trvanie nájmu: | na dobu neurčitú |
| ○ nájomné: | do kolaudácie Projektu: 1€/rok za celý predmet nájmu
po kolaudácii Projektu: 6€/m ² /rok alikvotne znížené o podiel počtu parkovacích miest určených pre bezodplatné a voľné parkovanie verejnosti na celkovom počte parkovacích miest (podrobnejšie viď návrh znenia nájomnej zmluvy) |
| ○ splatnosť nájomného: | ročne vopred (podrobnejšie viď návrh znenia nájomnej zmluvy) |

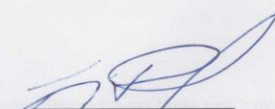
Veríme, že náš nový Projekt, ktorý nadväzuje na existujúci zmluvný rámec spolupráce medzi našou spoločnosťou a m.č. Petržalka a výrazne ho rozširuje a modifikuje, získa Vašu podporu, ktorú nám prejavíte schválením tejto našej žiadosti v príslušných útvaroch a orgánoch m.č. Petržalka a prizvaním nás k rokovaniu a uzavretiu nájomnej zmluvy.

V prípade akýchkoľvek otázok alebo požiadaviek na doplnenie podkladov sa na nás, prosím, kedykoľvek obráťte – primárnou kontaktnou osobou za našu spoločnosť bude pán Ing. Michal Mydlo, člen predstavenstva (tel. 0903 773 169, email: mydlo@pentainvestments.com).

Tešíme sa na ďalšiu spoluprácu.

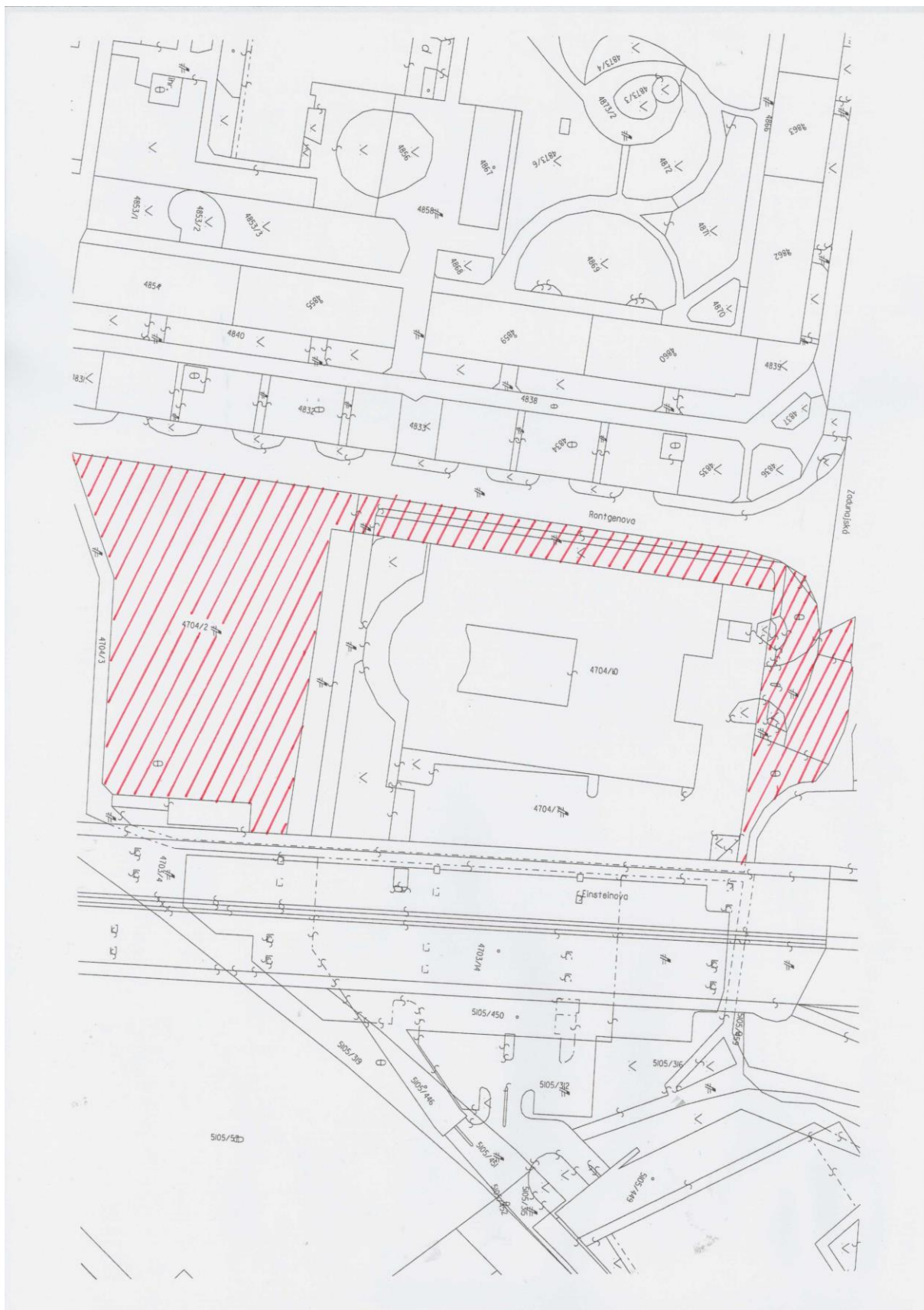
S pozdravom,


Ing. Michal Mydlo
člen predstavenstva


Ing. Juraj Puchel
člen predstavenstva

Prílohy:

1. urbanistický, funkčný a architektonický popis Projektu
2. grafická prezentácia Projektu (štúdia a situačný výkres)
3. posúdenie súladu Projektu s územným plánom
4. zakreslenie navrhovaného predmetu nájmu
5. pracovný návrh znenia nájomnej zmluvy



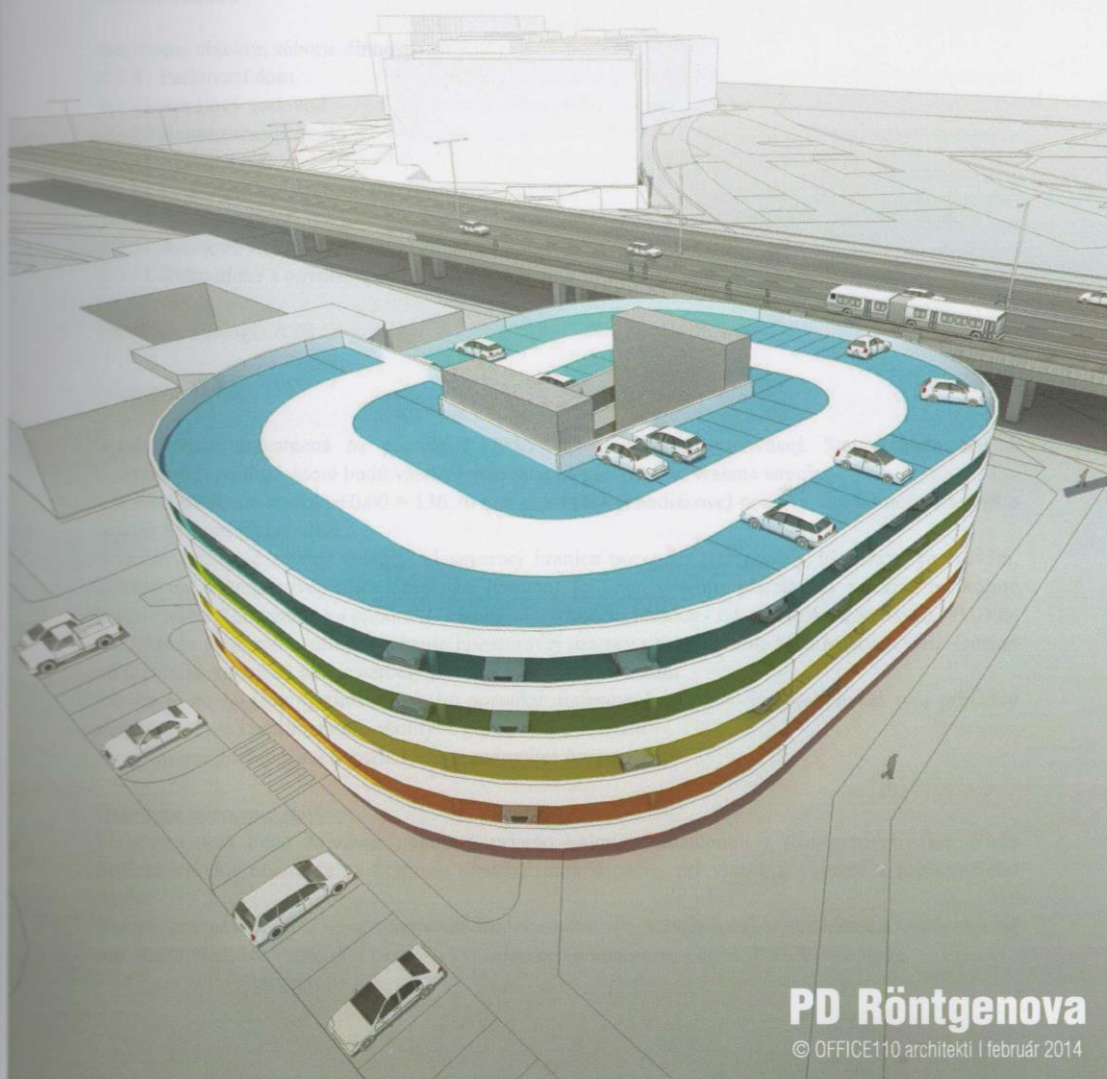
Príloha 2.4 Klimatické, funkčné a architektonické popisy Projektu

Podmienky

Nová mestská časť stáť je zabezpečená dostatočným parkovacím miestom pre verejnú, podnikateľskú a súkromnú príslušných obyvateľov domov v kapacite 103 miest a pre biznisové-kancelárskych komplexov Digital Park Bratislava v kapacite 313 miest. Parkovací dom má vybudovanú kapacitu 103 miest pre verejnú a podnikateľskú kapacitu bezplatného parkovania obyvateľov na ulici. Parkovací dom má poschodievajúcu kapacitu parkovacích miest kancelárskych komplexov Digital Park Bratislava a súkromný dostup parkovacích miest kancelárskych komplexov Digital Park Bratislava, ktoré budú zbudované pri budovaní plánovaného obchodného centra TESCO.

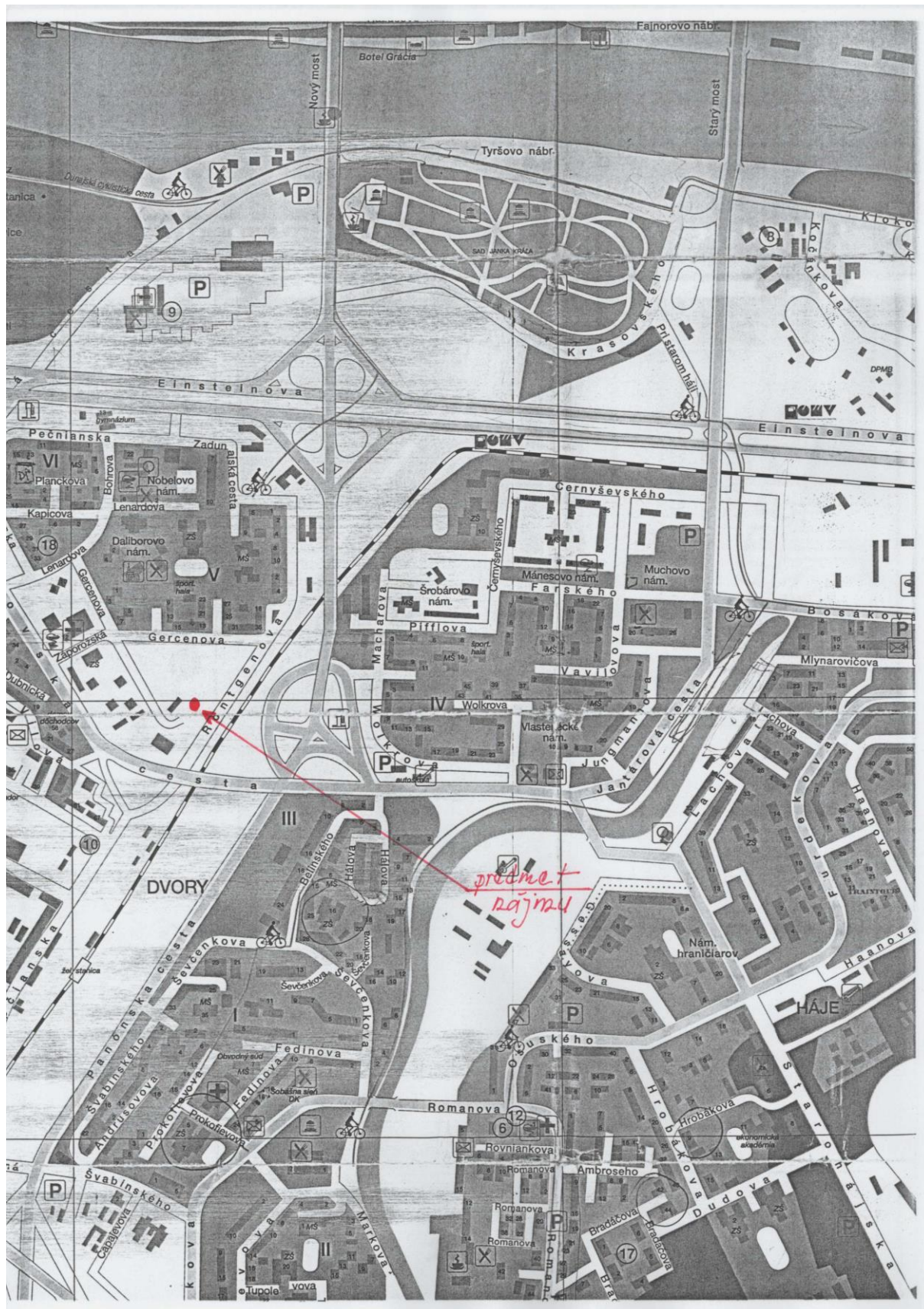
Podmienky

Podmienky stáť, ktoré sú v súlade s
2.4.1. Podmienky stáť



PD Röntgenova

© OFFICE110 architekti | február 2014



Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

oddelenie územného rozvoja a dopravy

Vážená pani
Mgr. Iveta Strapcová
vedúca oddelenia NsM
TU

Vaše číslo:
4612/2014/08/0

Naše s. č.:
5212/2014/12-OURaD/ZK054

Vybavuje: Zuziak
Tel.: 68288836

Bratislava
11.04.2014

Vec:
Vyjadrenie

Listom zo dňa 28.03.2014 ste nás požiadali o vyjadrenie z hľadiska platného územného plánu k predaju nehnuteľnosti, pozemok s parcelnými číslami 5374/6 a 5374/8 v k.ú. Petržalka, za účelom obchodnej činnosti, garážovania, opráv motorových vozidiel a prevádzkovania autoškoly pre výcvik vodičov.

Po posúdení Vašej žiadosti Vám oznamujeme nasledovné vyjadrenie:

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, predmetný pozemok je súčasťou rozvojového územia funkčne určeného pre verejnú zeleň kód 1110 – parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kde je spracovaná podrobnejšia ÚPD – ÚPN zóny „Celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom“.

Regulatívy funkčného využívania pre zastavané územie CMC, sektory pre rozvoj územia určujú ich funkčnú charakteristiku:

sektor E - 2,00 ha pre rozvoj občianskej vybavenosti celomestského charakteru, sektor N - 5,98 ha pre verejné priestranstvá - námestia a sektor D4 - sektory pre rozvoj pešieho pohybu na verejných priestranstvách a v mestskom parku, voľného času, viacúčelovo využiteľné aj pre susediacu školu medzinárodných vzťahov (kľudné aktivity, nerušiace hlukom obytné prostredie).

Z územnoplánovacieho hľadiska užívania dočasnej stavby na pozemku s parcelnými číslami **5374/6** a časti pozemku s parcelným číslom **5374/8**, oddelenie ÚRaD **odporúča** užívať dočasnú stavbu iba do doby zahájenia výstavby trvalých stavieb, ktoré budú v súlade s platným územným plánom.

S pozdravom

Ing.arch. Zuzana Kordošová
vedúca oddelenia