

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 31. marca 2015

Materiál číslo : 40/2015

Návrh na prenájom pozemku, parc.č. 4704/42 pre Digital Park Einsteinova, a.s.

Predkladateľ:

Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Doplnenie žiadosti
5. Grafickú situáciu
6. Vizualizáciu stavby
7. Snímku z mapy
8. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Alžbeta Broszová
poverená vedením oddelenia
nakladania s majetkom

Spracovateľ:

Lubica Majtánová
referát správy miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a, ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, dlhodobý prenájom novovytvoreného pozemku v zmysle GP č. 5-6/2014 v k.ú. Petržalka, parc.č. 4704/42 o výmere 3081 m², zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV 1748, za účelom výstavby Parkovacieho domu na Röntgenovej v Bratislave-Petržalke, pre stavebníka - spoločnosť Digital Park Einsteinova, a.s., IČO: 36 292 338, na dobu 20 rokov od 01. 05. 2015 do 30. 04. 2035 za cenu - počas doby výstavby 1,00 € za celý predmet nájmu, po kolaudácii stavby vo výške 6,00 €/m²/rok, celkovo za 18.486,00 Eur ročne, za podmienky, že 100 parkovacích miest bude slúžiť širokej verejnosti bezplatne a bez časového obmedzenia. Nájomca je povinný požiadať o vydanie územného rozhodnutia do 18 mesiacov od podpísania nájomnej zmluvy.

Zmluva o nájme pozemkov bude podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájmomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

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

Predmet: novovytvorený pozemok v k. ú. Petržalka, parc. č. 4704/42 o výmere 3081 m², zastavané plochy a nádvorí. Predmetný pozemok vznikol odčlenením z pozemku parc. č. 4704/2 geometrickým plánom č. 5-6/2014 vyhotoveným firmou GeosK, overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod č. 2469/2014. Pozemok s parc. č. 4704/2 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.

Doba nájmu: na dobu 20 rokov od 01. 05. 2015 do 30. 04. 2035

Výška nájmu: 1,00 € za celý predmet nájmu počas výstavby, po kolaudácii stavby 6,00 €/m²/rok, celkovo za 18.486,00 €/rok.

Cena nájmu je stanovená na základe dohody a je v nej započítaná hodnota:

100 parkovacích miest, ktoré spoločnosť po vybudovaní odovzdá bezodplatne mestskej časti pre potreby verejnosti a 50 parkovacích miest, ktoré budú slúžiť verejnosti bezplatne v čase od 19,00 h – do 07,30 h.

Spoločnosť Digital Park Einsteinova, a.s. požiadala dňa 25.02.2015 o prenájom pozemku v k.ú. Petržalka, parc.č. 4704/42 o výmere 3081 m², zastavané plochy a nádvorí za účelom výstavby parkovacieho domu na Röntgenovej ulici v Bratislave-Petržalke.

Mestská časť Bratislava-Petržalka trvalo deklaruje potrebu výrazného zvýšenia parkovacích kapacít a to predovšetkým stavbou parkovacích domov pre širokú verejnosť. Z toho dôvodu Oddelenie územného rozvoja a dopravy dalo spracovať Vyhľadávaciu štúdiu 4/2000 pod názvom: Vyhľadávacia urbanistická štúdia rozmiestnenia viacpodlažných parkovísk a garáží na území Petržalky, ktorého spracovateľom je spoločnosť PROKOS, Ing. Vladimír Májek, Černyševského č. 26, 851 01 Bratislava, ktorá uvažuje s vybudovaním hromadného parkovacieho domu v uvedenej lokalite.

Žiadateľ o prenájom pozemku je vlastníkom a prevádzkovateľom administratívneho komplexu „DIGITAL PARK“ na Einsteinovej ulici v Bratislave-Petržalke. V blízkosti uvedeného komplexu chce žiadateľ realizovať projekt „Parkovací dom – Röntgenova, ktorý predstavuje optimálne skĺbenie verejného záujmu a individuálnych potrieb nájomcov komplexu Digital parku na zabezpečenie vyhradeného parkovania.

Jedná sa o výstavbu parkovacieho domu s 3 nadzemnými podlažiami so strany Röntgenovej ulice a 4 nadzemnými podlažiami so strany Panónskej cesty využívanými na parkovanie, vrátane strechy. Celkový počet parkovacích miest je 318.

Z uvedeného množstva parkovacích miest - 100 parkovacích miest žiadateľ po vybudovaní odovzdá bezodplatne mestskej časti a 50 parkovacích miest, bude slúžiť verejnosti bezplatne v čase od 19,00 h – do 07,30 h.

Žiadateľ okrem toho zabezpečí opravu prístupovej komunikácie na Röntgenovej ulici a z dôvodu ochrany pred svetelným smogom zabezpečí zelenú stenu zo živých rastlín. Všetky uvedené podmienky budú zapracované v nájmovej zmluve.

Ďalším prínosom projektu z hľadiska životného prostredia budú tiež sadovnícke úpravy a úpravy zelene, terénne úpravy, prístupové komunikácie pre chodcov.

Cieľom výstavby parkovacieho domu je predovšetkým zabezpečenie parkovania pre obyvateľov priľahlých obytných domov s bezplatným parkovaním a pre nájomníkov spomínaného komplexu Digital Parku na Einsteinovej ulici, zníženie hlučnosti z dôvodu zatienenia Panónskej cesty parkovacím domom.

Predložený investičný zámer na výstavbu parkovacieho domu je v súlade s platným územným plánom. Uvedená spoločnosť už požiadala o vydanie územného rozhodnutia.

Žiadateľ predložil žiadosť na výstavbu parkovacieho domu už v roku 2014, táto žiadosť bola prerokovaná v odborných komisiách a miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Petržalka, kde bolo rokovanie k uvedenej žiadosti prerušené. Proti výstavbe parkovacieho domu podali obyvatelia Röntgenovej ulice v roku 2014 petíciu, na základe ktorej sa uskutočnilo rokovanie s obyvateľmi Röntgenovej ulice. Pripomienky z uvedeného stretnutia boli tiež predmetom rokovania komisie územného plánu, výstavby a dopravy a komisie investičných činností pri miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Petržalka. Na základe výsledkov rokovania žiadateľ čiastočne modifikoval svoj zámer v záujme vyjsť v ústrety požiadavkám vyjadreným v uvedenom procese prerokovania, a sú zohľadnené v tejto žiadosti.

Žiadateľ k svojej žiadosti priložil aj petíciu obyvateľov na podporu výstavby vyššie uvedeného parkovacieho domu.

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 bol predmetom rokovania odborných komisií. Stanoviská komisií sú súčasťou materiálu.

Miestna rada návrh prerokovala dňa 24.3.2015 a odporúča ho miestnemu zastupiteľstvu schváliť.

„OSOBNĚ“

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PŠČ 852 12	
Došlo dňa: 25-02-2015	
Evidenčné číslo: P069/03	Číslo spisu:
Prílohy/listy: 2v	Vybavuje:

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

V Bratislave, dňa 24.2.2015

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

Vážené dámy, vážení páni,

v nadväznosti na našu predchádzajúcu žiadosť zo dňa 14.04.2014 sa obraciame týmto listom – opakovanou žiadosťou na Mestskú časť Bratislava – Petržalka (ďalej len „m.č. Petržalka“) ako správcu pozemku parcelné č. 4704/42, parcela registra „C“, druh zastavené plochy a nádvoría o výmere 3.081 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 náš zámer získal podporu zo strany občanov vyjadrenú formou petície, ktorú predkladáme m.č. Petržalka a jej orgánom spolu s touto žiadosťou,
- 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,

- Pozemok nemá aktuálne špecifické využitie v súlade so svojim určením podľa priradeného druhu pozemku a platného územného plánu,
- dotknutý priestor nachádzajúci sa v ochrannom pásme trafostanice, by aj tak nebol využiteľný pre iné funkcie,
- 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,
- 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 niekoľkopodlažného parkovacieho domu,
- na základe výsledkov prerokovania našej pôvodnej žiadosti zo dňa 14.04.2014 v odborných komisiách a miestnom zastupiteľstve m.č. Petržalka sme čiastočne modifikovali náš stavebný zámer v záujme vyjsť v ústrety požiadavkám vyjadreným v uvedenom procese prerokovania,

dovoľujeme si Vám týmto znovu predstaviť náš upravený 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 sklbenie verejného záujmu a individuálnych potrieb klientov (nájomcov) komplexu Digital Park na zabezpečenie vyhradeného parkovania. Podporu Projektu vyjadřila aj širšia verejnosť formou **petície za podporu výstavby parkovacieho domu na Röntgenovej ulici**, adresovanú m.č. Petržalka a jej orgánom (starostovi, miestnemu zastupiteľstvu, miestnej rade a komisiám miestneho zastupiteľstva), ktorú prikladáme v prílohe č. 4 tohto listu.

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

- 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.
- 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 Pozemku o celkovej výmere 3.081 m², na ktorom by mal byť vybudovaný parkovací dom a jeho jednotlivé súčasti ako je zakreslené v prílohe č. 2 tohto listu, 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: vid' vyššie
- účel nájmu: stavebná realizácia, umiestnenie a následná prevádzka Projektu (podrobnejšie vid' návrh znenia nájomnej zmluvy)
- poverovací proces: záväzok požiadať o vydanie územného rozhodnutia na Projekt do 18 mesiacov od vzniku nájmu
záväzok požiadať o vydanie stavebného povolenia na Projekt do 18 mesiacov od právoplatnosti územného rozhodnutia
- 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 vid' návrh znenia nájomnej zmluvy)
- trvanie nájmu: **na dobu neurčitú**
- nájomné: do kolaudácie Projektu: 1€/rok za celý predmet nájmu
po kolaudácii Projektu: **6€/m²/rok alikvotne znížené o podiel počtu parkovacích miest určených pre bezodplatné a voľné parkovanie verejnosti na celkovom počte parkovacích miest** (podrobnejšie vid' návrh znenia nájomnej zmluvy)
- splatnosť nájomného: ročne vopred (podrobnejšie vid' návrh znenia nájomnej zmluvy)

Veríme, že náš 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


Digital Park Einsteinova, a.s.

Digital Park II, Einsteinova 25

851 01 Bratislava, Slovenská republika

IČO: 36 292 338, IČ DPH: SK2022183814

Ing. Juraj Puchel
člen predstavenstva

„OSOBNĚ“

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12	
Došlo dňa: 23-03-2015	
Evidenčné číslo: 11696/108	Číslo spisu:
Prílohy/listy: 0	Vybavuje:


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

V Bratislave, dňa 19.3.2015

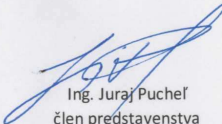
Doplňujúci návrh k žiadosti o zriadenie nájomného vzťahu k pozemku pre účely výstavby parkovacieho domu Röntgenova podanej dňa 25.2.2015

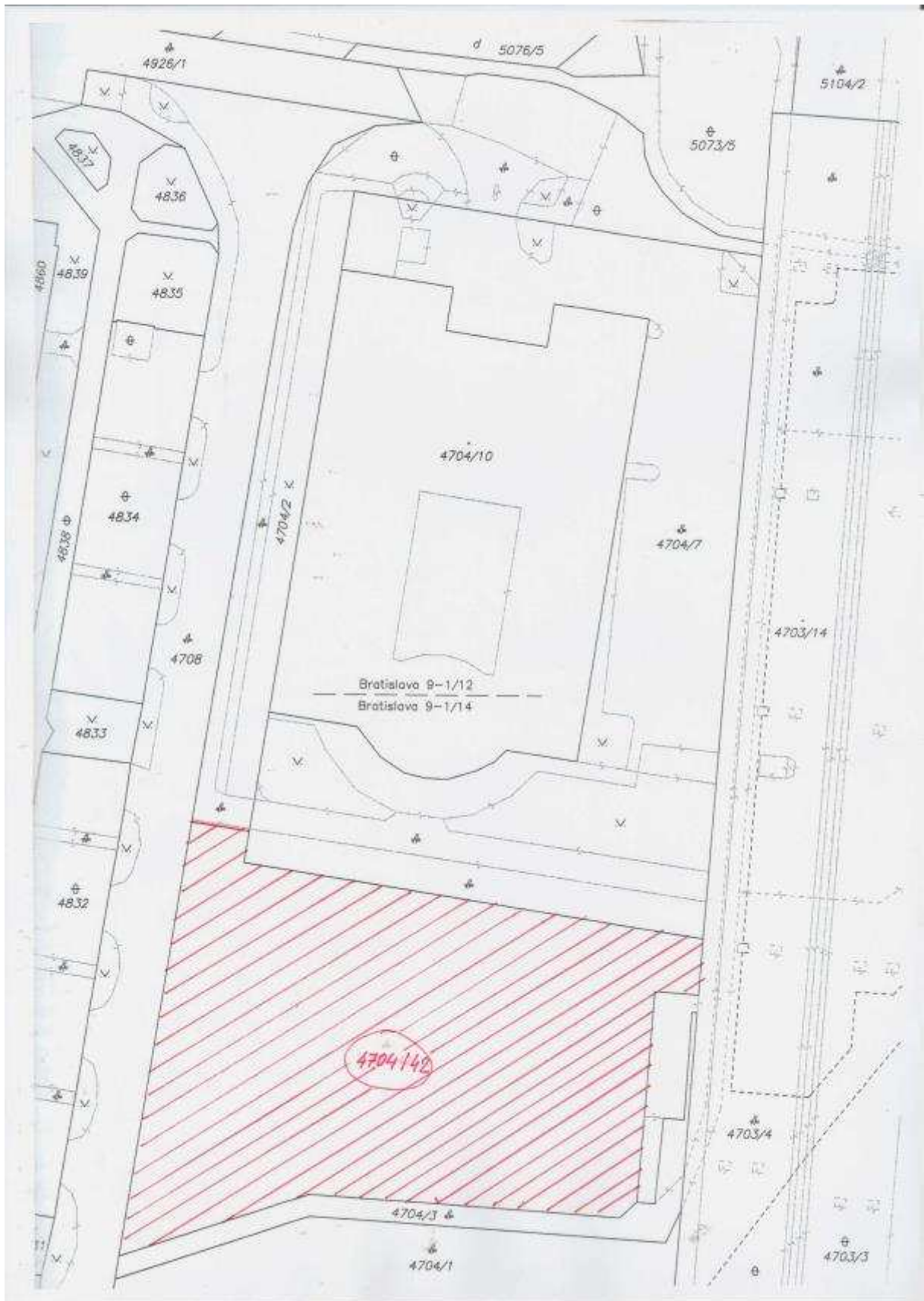
Parkovacia zóna	Počet PM
Verejné parkovanie - voľné	100
Verejné parkovanie - nočné (zdarma od 19:00 do 7:30) (2,50 EUR / hodina od 7:30 do 19:00)	50
Nájomnícke parkovanie DPE	168
Celkový počet parkovacích miest v parkovacom dome	318

V Bratislave 19.3.2015


Ing. Michal Mydlo
člen predstavenstva

Digital Park Einsteinova, a.s.
Digital Park II, Einsteinova 25
851 01 Bratislava, Slovenská republika
IČO: 36 292 338, IČ DPH: SK2022182811


Ing. Juraj Puchel
člen predstavenstva



Parkovací dom Röntgenova

© 02/2014 / OFFICE110 architekti, s.r.o.





Stanovisko
Komisie správy majetku a miestnych podnikov pri miestnom zastupiteľstve
MČ Bratislava-Petržalka zo dňa 16. 3. 2015

Prítomní: Mgr. Ivan Uhlár, RNDr. Gabriel Gaži, M.P.A., Miroslav Lažo, Ing. Ján Karman,
Mgr., Ing. Michal Radosa, Ing. Pavel Šesták, JUDr. Mgr. Vladimír Gallo, PhD

Neprítomní: Ing. Ján Hrčka – ospr.

K bodu 7/ Návrh na prenájom pozemku, parc.č. 4704/42 pre Digital Park Einsteinova, a.s.

Materiál uviedla poverená vedúca oddelenia nakladania s majetkom p. Broszová, ktorá zabezpečili účasť zástupcov žiadateľa - Digital Parku na zasadnutí komisie. Zástupca žiadateľa Ing. Mydlo popísal genézu investičného zámeru výstavby parkovacieho domu na Röntgenovej. Nakoľko bol uvedený investičný zámer predmetom rokovania už v predchádzajúcom volebnom období, oboznámil poslancov s petíciou obyvateľov okolia a verejným prerokovaním. Na základe záverov verejného prerokovania bol znížený počet parkovacích miest zo 418 na 318, z ktorých 100 parkovacích miest bude verejnosti prístupné bezplatne. Zo strany Röntgenovej ulice bol parkovací dom znížený na tri nadzemné podlažia (zo strany viaduktu štyri nadzemné podlažia), svetelný smog bude riešený živým plotom.

Investičný zámer podporil aj poslanec Radosa, ktorý vo svojom príspevku uviedol potrebu riešenia parkovania práve prostredníctvom parkovacích domov a navrhol zmeniť termín z doby neurčitej na dlhodobý nájom s presným určením termínu prenájmu.

V rámci diskusie sa pán poslanec Gallo a pán poslanec Uhlár pýtali na zmeny oproti predchádzajúcemu zámeru a tiež na spôsob garantovania voľných parkovacích miest pre obyvateľov. Zdôraznili, že je potrebné zadefinovať zodpovednosť za prípadnú opravu prístupovej komunikácie. Pán poslanec Šesták opäť odporučil neriešiť parkovací dom po dobu schválenia parkovacej politiky. Do diskusie sa zapojili aj ostatní poslanci. Po diskusii k tomuto bodu prijala komisia nasledovné stanovisko:

Komisia správy majetku a miestnych podnikov neodporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť predložený materiál

Hlasovanie:

Prítomní : 7

Za : 1

Proti : 5

Zdržal sa: 1

Bratislava 16. 3. 2015

Mgr. Ivan Uhlár v.r.
predseda komisie

Za správnosť: Mgr. Broszová
tajomníčka komisie

Stanovisko
finančnej komisie pri miestnom zastupiteľstve MČ Bratislava-Petržalka
zo dňa 19.3.2015

Prítomní: P. Cmorej, J. Bučan, I. Antošová, J. Vydra, M. Fiala, V. Gallo,

Nepřítomní: 0

K bodu :

Prenájom pozemku, parc.č. 4704/42 pre Digital Park Einsteinova, a.s

Stanovisko:

Finančná komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť predložený materiál za podmienok:

- a) prenájom stanoviť na čas určitý na 20 rokov
- b) zmluvne zaviazať investora k oprave komunikácie Röntgenova
- c) zmluvne zabezpečiť režimovanie 50 parkovacích miest počas nočných hodín pre verejnosť

Hlasovanie:

Prítomní : 6

Za : 4

Zdržal sa: 2

V Bratislave 19.3.2015

Cmorej Peter v.r.
predseda FK

Za správnosť: Ing. Lukáček