

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava–Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 05. mája 2020

Materiál číslo: 34 /2020

**Návrh zámeru na kúpu objektu – ZSE, na ul. Ondreja Štefanka 2, Bratislava-Petržalka,
súpisné č. 3274 vrátane prísluších pozemkov**

Predkladateľ
Mgr. Petra Vančová
prednosta

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Ponuky na poskytnutie úveru
4. Vyjadrenie z hľadiska ÚR
5. Mapu širších vzťahov
6. Fotodokumentáciu
7. Výpis uznesenia majetkovej komisie

Zodpovedný
Mgr. Alžbeta Broszová
vedúca referátu správy
miestneho majetku

Spracovateľ
Mgr. Alžbeta Broszová
vedúca referátu správy
miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

v zmysle čl. 18 ods. 2 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou s prílohou, v znení Dod.č.1 a 2. **zámer na kúpu objektu** - ZSE na ulici Ondreja Štefanka, súpísne č. 3274, vrátane príslušných pozemkov.

Žiada

Starostu mestskej časti o vykonanie potrebných úkonov za účelom faktickej realizácie zámeru

Termín: 30.09.2020

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Petržalka uzavrela so Západoslovenskou energetikou, a. s. Bratislava Čulenova 6, nájomnú zmluvu na nehnuteľnosti – stavby a pozemky, ktoré sú evidované na listoch vlastníctva č. 4174 a 3446. Nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú do 31.12.2020 s opciou na 1 rok za rovnakých podmienok.

Mestská časť má záujem využívať uvedené priestory - administratívnu časť predovšetkým pre referát správy verejných priestranstiev, taktiež sklady, dielne a garáže za účelom zabezpečenia opravy, údržby a garážovania techniky potrebnej v rámci starostlivosti o verejné priestranstvá, ktorí chce zabezpečovať vlastnými zamestnancami.

Budova v starom areáli, ktorá slúžila týmto účelom už v minulosti nespĺňala hygienické požiadavky pre zamestnancov (jedna sprcha s cca 100 litrami teplej vody) na viac ako 50 zamestnancov (norma stanovuje jednu sprchu na 20 zamestnancov), dve záchodové misy v šatniach (norma stanovuje minimálne tri misy pre viac ako 50 zamestnancov), dva pisoáre, nemá povinnú oddychovú miestnosť, disponuje so štyrmi malými, ťažko vetrateľnými šatňami, každá s kapacitou max 10 zamestnancov.

Okrem toho má nedostatočné garážové priestory pre techniku ako aj nedostatok priestorov pre riadne fungovanie stolárskej dielne, zámočnickej dielne, servisnej garáže, areál nemá odlučovač ropných látok, na niektorých miestach má zatekajúcu strechu.

Areál ZSE spĺňa všetky požadované kritéria (v objekte sú dve veľké šatne, každá pre viac ako 30 zamestnancov s možnosťou prerobiť ďalšie priestory na šatne. Každá šatňa obsahuje tri sprchy a tri misy, pričom v rámci areálu sú ďalšie tri sprchy a ďalších približne 10 mís. V areáli sa nachádza viacero garáží vrátane dvoch prispôbených na servis techniky, dva odlučovače ropných látok.

Súčasťou areálu je administratívna budova so siedmymi bytmi ako aj ostatne vonkajšie plochy a vonkajšie parkovacie miesta

Napriek tomu, že je uvedený objekt v pomerne dobrom technickom stave, bolo by potrebné investovať do rekonštrukcie priestorov, aby sa dal využívať na účel, na ktorý bol prenajatý.

V rámci krátkodobého nájmu však nie je rentabilné investovať do opravy resp. rekonštrukcie objektu a z toho dôvodu by bolo výhodnejšie pre mestskú časť uvedený objekt odkúpiť do vlastníctva.

Predmetom kúpy by bolo aj 7 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve ZSE a nie sú predmetom nájmu.

Informácia o prenajatom objekte ZSE, na ul. Ondreja Štefanka 2, Bratislava-Petržalka

Objekt: Administratívna budova

Popis objektu	kat. územie	parc. číslo	stavba súp.č.	list vlastníctva
Adresa nehnuteľnosti ul. Ondreja Štefanka 2, 851 01 Bratislava	Petržalka	3110/15	3274	4174

Celková výmera nájomných jednotiek za objekt: 1 005,33 m²

Objekt: Sklady, dielne,
garáže

Popis objektu				
Adresa nehnuteľnosti	kat. územie	parc. číslo	stavba súp.č.	list vlastníctva
ul. Ondreja Štefanka 2, 851 01 Bratislava	Petržalka	3110/14	3552	3446

Celková výmera nájomných jednotiek za objekt: 675,05 m²

Objekt: Ostatné plochy

Popis objektu				
Adresa nehnuteľnosti	kat. územie	parc. číslo	stavba súp.č.	list vlastníctva
ul. Ondreja Štefanka 2, 851 01 Bratislava	Petržalka	3110/16		4174

**Celková výmera nájomných jednotiek za objekt:
ostatné plochy 4 673,00 m²**

Ponuky na poskytnutie úveru

V súvislosti s navrhovanou kúpou uvedeného areálu sme oslovili päť rozhodujúcich bankových subjektov s požiadavkou predloženia indikatívnej ponuky na poskytnutie úveru maximálne do výšky 3 mil. € s dobou splatnosti 10 – 15 rokov. Do dnešného dňa nám informácie poskytli tri z nich, ktoré sú uvedené v nasledujúcej tabuľke. Po vyhodnotení ponúk je možné predložiť materiál na schválenie úveru so stanoviskom miestneho kontrolóra na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

	Tabuľka parametrov	Prima banka	SLSP	VUB
1.	výška úverového rámca 3 mil. €	áno	áno	áno
2.	dobu splatnosti úveru	10-15 rokov	a) 10 rokov b) 15 rokov	a) 10 rokov b) 15 rokov
3.	čerpanie úveru	6 mesiacov a viac	do 31.5.2021	
4.	podmienky splácania úveru	mesačne alebo Q.	mesačne od 1.1.2021	mesačne alebo Q.
5.	stanovenie zákl. úr. Sadzby	12M euribor+ úrokové rozpätie p.a 0,2%	a) pevná 0,20% b) pevná 0,34%	a) 12M Euribor +0,35% b) 12M Euribor +0,51% fix 0,38 - 0,60%
6.	záväzková provízia	bez záv. Provízie	0	0
7.	poplatky za poskytnutie a správu	500€ jednorázovo	1 000 €	0,10 % z výšky úveru
8.	zabezpečenie úveru	bez zabezpečenia	bez	bez

9.	poplatok za predčasné splatenie	5% z predčasne splatenej sumy	3% zo zostatku istiny+refinančné náklady	
10.	ostatné podmienky	nový úver so súhlasom banky, vedenie príjmov z podielových daní	platobný styk na základe dohody	platobný styk na základe dohody
11.	platnosť ponuky	do 31.5.2020	do 31.5.2020	31.3.2020

úroková sadzba pri
využití linky CEB
na 50% investícii

Spracoval: Ing. Lukáček

Vyjadrenie z hľadiska územného rozvoja:

V zmysle ÚPN mesta a zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike je podľa priloženej situácie možné:

- **areál ZSE** (pozemky parc. č. 3110/14, 3110/15, 3110/16 spolu o výmere **7086 m²**) a **areál stavebného dvora** (časť pozemku parc. č. 3110/18 o výmere **1770 m²**) využiť pre umiestnenie zariadenia administratívy, verejného stravovania, obchodu, služieb, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, školstva, voľného času, drobnej prevádzky výroby, s tým súvisiacich spevnených a vegetačných plôch a/alebo bývania, pričom podiel plôch určených pre bývanie nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy;
- **areál MP VPS** (pozemky parc. č. 3111/1, 3111/2, 3111/5, 3111/6, 3111/7, 3110/22, časť 3110/30 a ďalej 3110/23, 3110/24, 3112/2 a časti 3110/18, 3112/1 spolu o výmere **4771 m²**) využiť pre umiestnenie zariadenia drobnej prevádzky výroby a služieb, administratívy a občianskej vybavenosti súvisiacich s funkciou, zariadenia na zber odpadov, s tým súvisiacich spevnených a vegetačných plôch a v obmedzenom rozsahu služobné byty (nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný);
- Z hľadiska investičnej činnosti v stabilizovanom území je možné **na častiach mimo ochr. pásma el. stanice** uvažovať zmeny existujúcich budov (prestavby, prístavby, nadstavby) alebo **v areáli ZSE novostavbu budovy**. Územnoplánovacia dokumentácia nekonkretizuje intenzitu využitia predmetného územia, návrh však nesmie byť v kontraste s existujúcou zástavbou v kontaktnom území, nesmie neúmerne zaťažovať riešený pozemok a musí zvyšovať kvalitu prostredia (nie len kvalitu zástavby, ale aj prevádzkovú kvalitu).
- areály ZSE, stavebného dvora a MP VPS sú **dotknuté ochranným pásmom elektrickej stanice**, v ktorom je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.

Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

- areál MP VPS je navyše dotknutý ochranným pásmom vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia, v ktorom je zakázané zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky.
- na pozemku parc. č. 3110/16 sa v zmysle územného plánu nachádza **vonkajšie podzemné elektrické vedenie 110 kV s ochranným pásmom**, ktoré sa však neuvádza v technickej mape mesta, rok 2016. Jeho poloha je prevzatá z Online služieb GKÚ (viď situácia na ďalšej strane) a jeho polohu je žiaduce overiť. V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je *zakázané zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy, ak na uvedené nedá prevádzkovateľ sústavy súhlas.*

Možnosť vytvorenia čo najväčšieho počtu bytov sa uvažuje v dvoch variantoch:

- **VARIANT 1:** maximálne možné využitie územia, ktoré umožňuje územnoplánovacia dokumentácia, za predpokladu, že prevádzkovateľ distribučnej sústavy udelí na tento variant výnimky a poskytne súhlas,
- **VARIANT 2:** štruktúra zástavby zostane zachovaná a byty budú vytvorené iba zmenou využitia časti existujúcej budovy ZSE;

VARIANT 1

PREDPOKLADY:

1. Na pozemky súčasného zberného dvora a do areálu ZSE, ktoré sú vo funkčnej ploche 201, situovať čo najviac nebytovej podlažnej plochy, aby podielom 30 % bolo možné dosiahnuť čo najviac bytov. Toto je možné dosiahnuť návrhom nových priestorov pre VPS.
2. Na pozemky súčasného areálu VPS situovať služobné byty, určené pre zamestnancov VPS.
3. *V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného vedenia umiestnenie spevnených plôch pre ukladanie mobilných kontajnerov.*
4. *V ochrannom pásme trafostanice umiestnenie budov VPS a bytového domu.*
5. *V ochrannom pásme podzemného vedenia umiestnenie parkoviska.*
6. Ponechanie existujúcej administratívnej budovy v areáli VPS.
7. Ponechanie existujúcej budovy vo vlastníctve ZSE a fyzických osôb.

VO FUNKČNEJ PLOCHE 302 (DISTRIBUČNÉ CENTRÁ, SKLADY, STAVEBNÍCTVO) SA NAVRHUJE:

- zberný dvor o výmere 1450 m²,
- skladovacia plocha o výmere 670 m²,
- 2-podlažný bytový dom, zastavaná plocha 400 m², hrubá podlažná plocha 800 m², čistá podlažná plocha 800 x 0,75 = cca 600 m², **8 služobných bytov** o výmere cca 75 m², potreba parkovacích stojísk 1,5 / byt, spolu 12 stojísk;

VO FUNKČNEJ PLOCHE 201 (OBČIANSKA VYBAVENOSŤ) SA UVAŽUJE:

- započítať autosalón GRIF o podlažnej ploche 683 m²,
- zachovať budovu ZSE o podlažnej ploche 1900 m² z toho 719 m² určených na bývanie,

- návrh nebytovej budovy VPS o podlažnej ploche $1700 + 672 = 2372 \text{ m}^2$,
- návrh bytového domu o zastavanej ploche 400 m^2 , čistá podlažná plocha $400 \times 0,75 = 300 \text{ m}^2$, 4 byty na podlaží o výmere cca 75 m^2 , potreba parkovacích stojísk $1,5 / \text{byt} = 6$ stojísk na podlažie;

budova	podlažná plocha	z toho pre bývanie	podiel
GRIF	683	0	
ZSE	1900	719	
VPS	2372	0	
BD 1.NP	400	400	
súčet	5355	1119	0,21
BD 2. NP	400	400	
súčet	5755	1519	0,26
BD 3. NP	325	325	
súčet	6080	1844	0,30
BD 3. NP	400	400	
súčet	6155	1919	0,31

Z hľadiska súladu s územným plánom je možné za uvedených podmienok umiestniť vo funkčnej ploche cca 1125 m^2 podlažnej plochy určenej na bývanie, t.j. cca **11 bytov** o výmere cca 75 m^2 .

Potreba vytvorenia parkovacích stojísk (hrubý odhad):

budova ZSE	14
budova VPS	20
bytový dom	17
SPOLU.....	51
kapacita parkoviska	60
nadpočet stojísk	9

ZÁVER:

Variant 1 uvažuje maximálnu intenzitu využitia územia a výnimky z ochranných pásiem, pričom vytvára spolu cca 19 bytov o výmere 75 m^2 .

VARIANT 2

PREDPOKLADY:

1. Zachovanie využitia pôvodného areálu VPS na nebytové funkcie.
2. Zachovanie existujúceho zberného dvora.
3. Zachovanie výmery a nebytovej funkcie budovy súpis. č. 3552 na pozemku parc. č. 3110/14.
4. Zmenu využitia časti existujúcej budovy ZSE.

VO FUNKČNEJ PLOCHE 201 (OBČIANSKA VYBAVENOSŤ) JE POTOM MOŽNÉ:

Parc. č.	Súpis. č.	Budova	Podlažie	Funkcia	m^2 (brutto)
3109/5	3310	Budova obchodu a služieb	1.NP	Nebytová	683,02
3110/14	3552	Iná dopr. a telek. budova	1.NP	Nebytová	834,08
3110/15	3274	Administratívna budova	1.NP	Nebytová	693,70

			2.NP	Nebytová	243,42
			3.NP	Nebytová	243,42
			SPOLU	Nebytová	1180,54
			1.NP	Bytová	120,30
			2.NP	Bytová	118,49
			3.NP	Bytová	118,49
			4.NP	Bytová	361,91
			SPOLU	Bytová	719,19
			SPOLU		1899,73
SPOLU					3416,83

Vo funkčnej ploche je v súčasnosti 3416,83 m² hrubej nadzemnej podlažnej plochy. Z toho 719,19 m² pripadá na funkciu bývania, čo zodpovedá podielu: $719,19 / 3416,83 = 0,21 = 21\%$. Z hľadiska súladu s územným plánom je možné zmeniť ešte cca 9 % hrubých nadzemných podlažných plôch na bývanie, t.j. $3416,83 * 0,09 = 307,5 \text{ m}^2$, čo zodpovedá $307,5 * 0,75 = \text{cca } 230,6 \text{ m}^2$ plochy bytov (bez konštrukcii a spoločných priestorov bytového domu), teda cca 3 bytom o výmere 75 m².

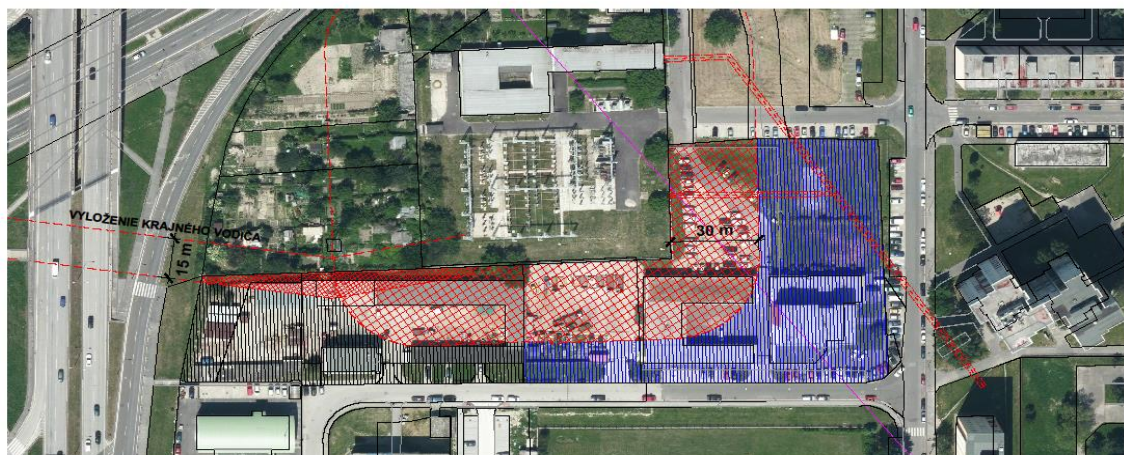
VO FUNKČNEJ PLOCHE 302 (DISTRIBUČNÉ CENTRÁ, SKLADY, STAVEBNÍCTVO):

- Na zamyslenie je možnosť konverzie existujúcej administratívnej budovy VPS na služobné byty.

ZÁVER:






Variant 2 za uvedených predpokladov vytvára spolu cca 3 byty o výmere 75 m².

Spracoval: Ing. arch. Štefan Hasička



Areál MP VPS a ZSE, Ulica Ondreja Štefanka - ANALÝZA Z HĽADISKA ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA

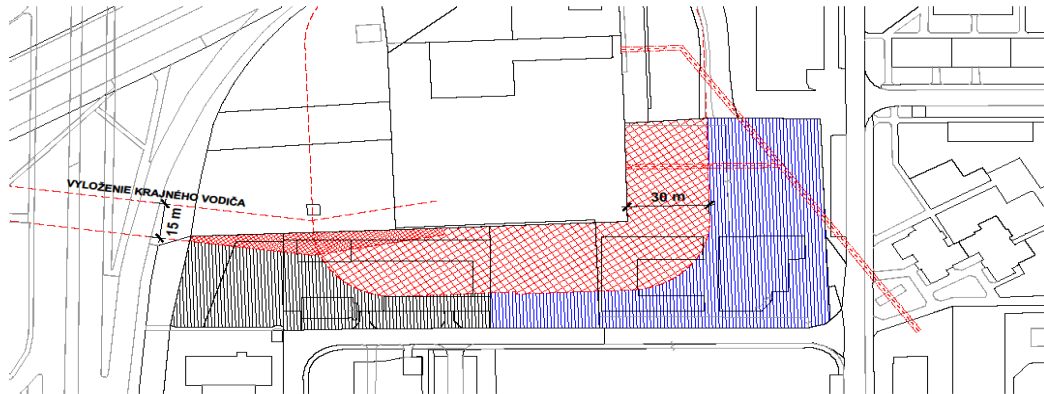
M 1:1000

-  PLOCHA AREÁLU MP VPS, FUNKCIA ě. 302 (DISTRIBUČNÉ CENTRÁ, SKLADY, STAVEBNÍCTVO)
-  PLOCHA AREÁLU ZSE A ZBERNÉHO DVORA, FUNKCIA ě. 201 (OBČ. VYBAVENOSŤ CELOMEST. A NADMEST. CHARAKTERU)
-  OCHR. PÁSMO ELEKTRICKEJ STANICE S NAPÄTÍM 110 KV
-  OCHR. PÁSMO VONK. NADZEM. ELEK. VEDENIA 110 KV
-  VONKÁJŠIE PODZEMNÉ ELEKTRICKÉ VEDENIE 110 KV S OCHRANNÝM PÁSMOM 1,0 m NA OBE STRANY



REVÍZIA 02

Ing. arch. Štefan Hasička, Marec 2020



Areál MP VPS a ZSE, Ulica Ondreja Štefanka - ANALÝZA Z HĽADISKA ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA

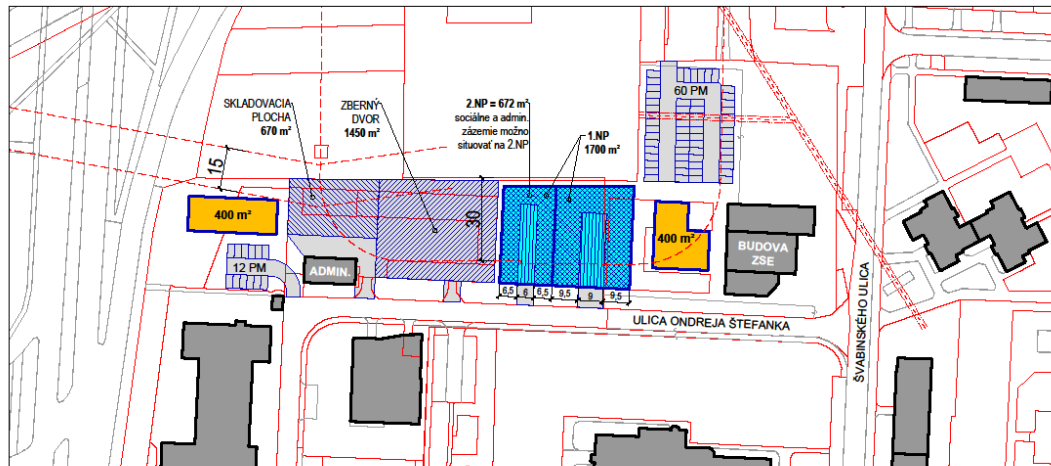
M 1:1000

- PLOCHA AREÁLU MP VPS, FUNKCIA ě. 302 (DISTRIBUČNÉ CENTRÁ, SKLADY, STAVEBNÍCTVO)
- PLOCHA AREÁLU ZSE A ZBERNÉHO DVORA, FUNKCIA ě. 201 (OBČ. VYBAVENOSŤ CELOMEST. A NADMEST. CHARAKTERU)
- OCHR. PÁSMO ELEKTRICKEJ STANICE S NAPÄTÍM 110 KV
- OCHR. PÁSMO VONK. NADZEM. ELEK. VEDENIA 110 KV
- VONKAJŠIE PODZEMNÉ ELEKTRICKÉ VEDENIE 110 KV S OCHRANNÝM PÁSMOM 1,0 m NA OBE STRANY



REVÍZIA 02

Ing. arch. Štefan Hasička, Marec 2020



ŠTÚDIA ZÁSTAVBY ÚZEMIA - Areál MP VPS a ZSE, Ulica Ondreja Štefanka

M 1:1000

- EXISTUJÚCE BUDOVY
- NAVRHOVANÉ BYTOVÉ DOMY
- NAVRHOVANÉ BUDOVY VPS
- PLOCHA GARÁŽÍ, SKLADOV A DIELNÍ V RÁMCI BUDOVY = 1280 m²
- MANIPULAČNÁ PLOCHA V RÁMCI BUDOVY = 414 m²
- NAVRHOVANÉ SPEVNENÉ PLOCHY
- OCHR. PÁSMO ELEK. STANICE S NAPÄTÍM 110 KV = 30 m
- OCHR. PÁSMO VONK. NADZEM. ELEK. VEDENIA 110 KV = 15 m
- VONKAJŠIE PODZEMNÉ ELEKTRICKÉ VEDENIE 110 KV S OCHRANNÝM PÁSMOM 1,0 m NA OBE STRANY

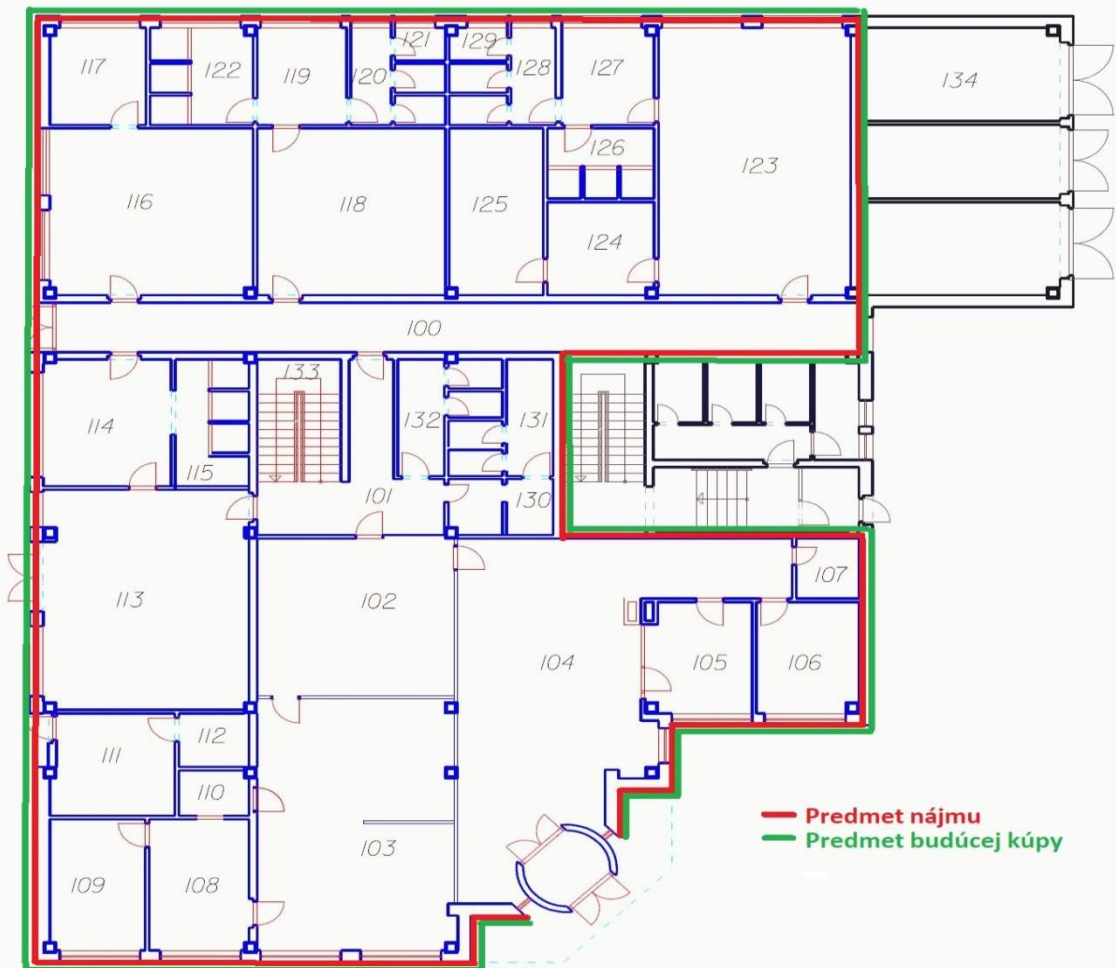


VARIANT 1

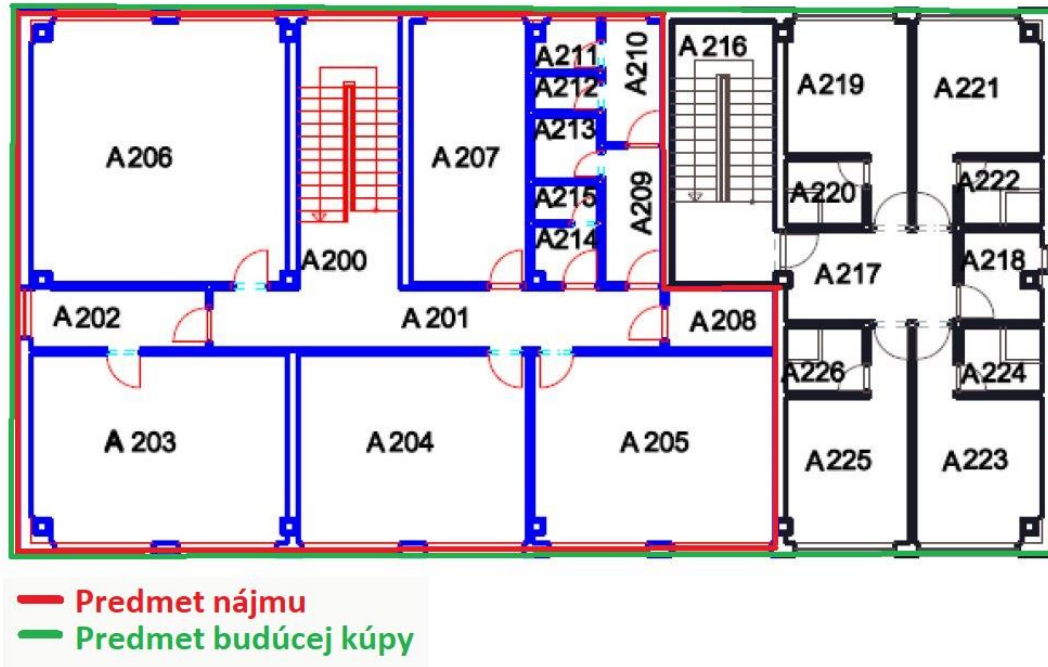
Ing. arch. Štefan Hasička, April 2020

Pôdorys administratívnej budovy:

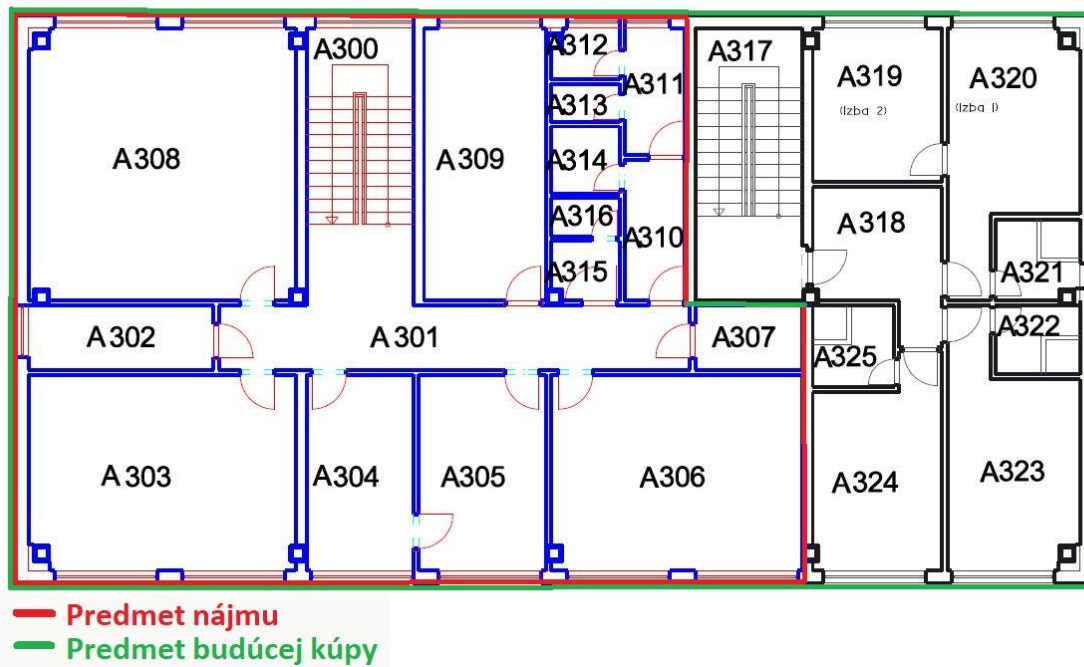
PO BA Čapajevova 2

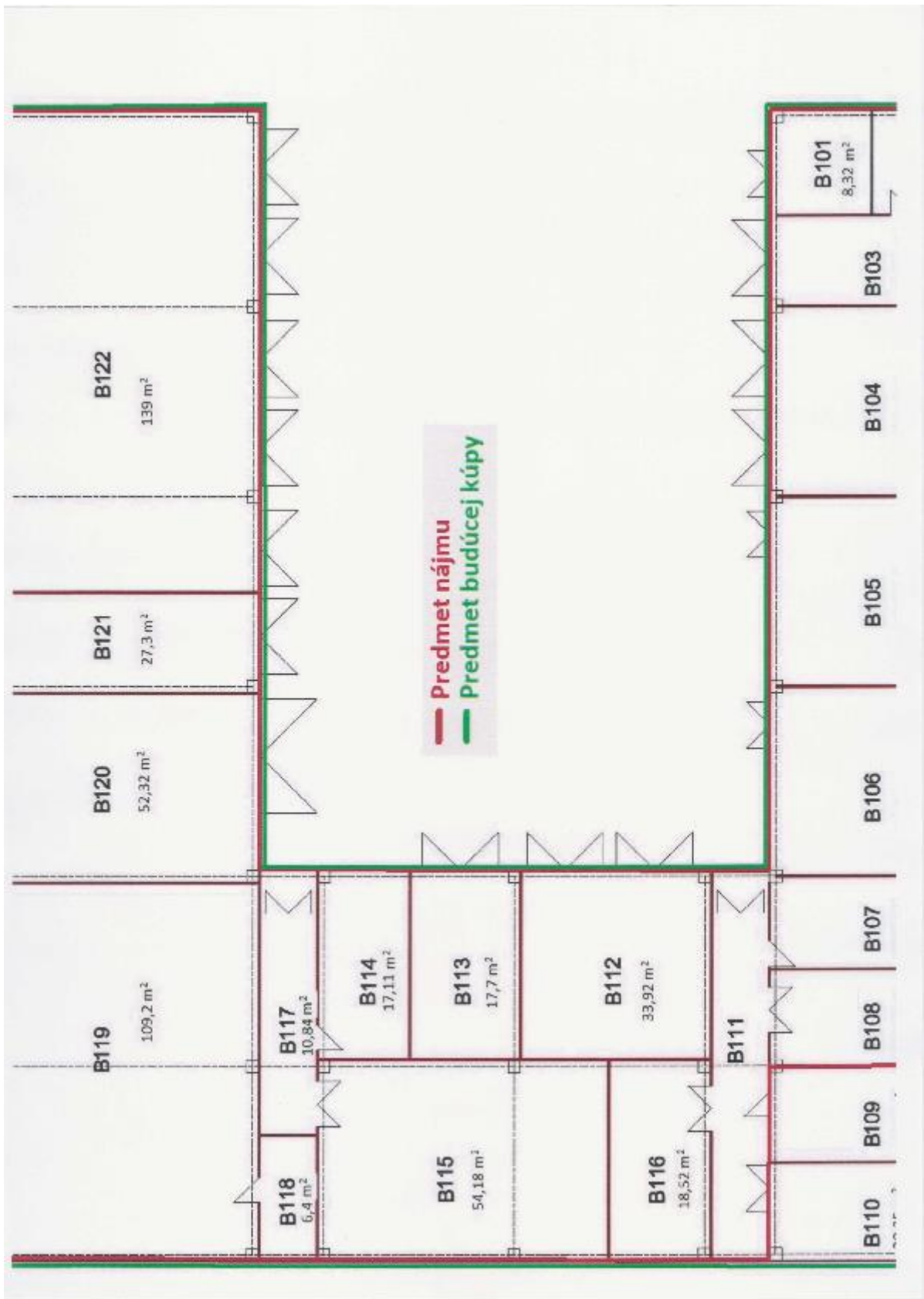


PO Ba Čapajevova 2 - pôdorys 1. poschodia Časť A



PO Ba Čapajevova 2 - pôdorys 2. poschodia Časť A

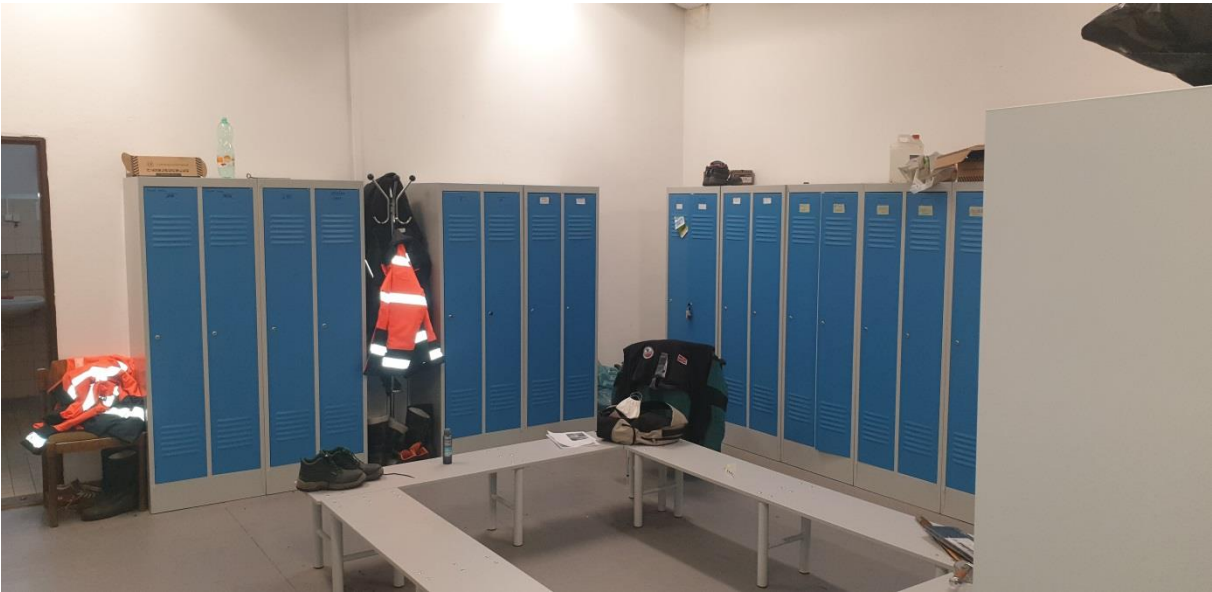






predmet nájmu
predmet budúcej kúpy















Výpis z uznesenia zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov konaného
dňa 02.03.2020

Prítomní: Mgr. Ivan Uhlár, Ing. Pavel Šesták, Mgr. Lena Bočkayová, Ing. Miroslav Behul, PhD., Michal Pavlík, Erich Stračina, JUDr. Henrich Haščák

Neprítomný: Mgr. Pavol Škápik – neosprav.

K bodu 16/ ZSE – informačný materiál

Materiál uviedol Ing. Peter Šinály, prednosta úradu, ktorý vysvetlil členom komisie stav MP VPS od rokovania MZ v decembri do dnešného dňa a potrebu získať priestory pre ich ďalšie fungovanie. Taktiež ich informoval o možnostiach investovania do prenajatého objektu a prípadného ukončenia zmluvy a z toho dôvodu vyplývajúcej možnosti odkúpenia objektu, ktorý má MČ toho času v nájme. Členovia komisie sa pýtali na využiteľnosť pozemku, možné siete, ochranné pásmo a na riziko vyplývajúce zo skutočnosti, že byty v rámci objektu sú

v súkromnom vlastníctve tretích osôb. Prejavili záujem zabezpečiť obhliadku priestorov. Po bohatej diskusii komisia prijala nasledovné uznesenie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov odporúča zobrať na vedomie predložený materiál

Hlasovanie:

Prítomní : 7

Za : 7

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Záver: Uznesenie bolo schválené

Za správnosť: A. Broszová

Bratislava 02.03.2020

tajomníčka komisie