

## Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie  
miestnej rady  
dňa 2.februára 2021

Materiál číslo: 3/2021

### Vyjadrenie miestneho zastupiteľstva k ponuke spoločnosti CRESCO REAL ESTATE a.s. ohľadom predaja alebo prenájmu budovy materskej škôlky a súvisiacich nehnuteľností v zóne Slnčnice – C3

#### **Predkladateľ:**

Lýdia Ovečková  
- 1. zástupkyňa starostu  
Drahan Petrovič  
Matúš Repka  
Elena Pätoprstá  
Peter Cmorej  
Ivan Uhlár  
Oliver Kríž  
- členovia Pracovnej skupiny pre  
správu poplatku za rozvoj

#### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Lokalizácia objektu
4. Identifikácia pozemkov
5. Pôdorysy objektu
6. Fotodokumentácia objektu
7. Ponuka na kúpu
8. Ponuka na prenájom
9. Vyjadrenie referátu ÚRaGIS

#### **Zodpovedný:**

Mgr. Petra Vančová  
prednostka

#### **Spracovateľ:**

Ing. arch. Štefan Hasička  
vedúci referátu územného rozvoja a GIS

## **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**

zámer kúpy nehnuteľností uvedených v ponuke spoločnosti CRESCO REAL ESTATE a.s. a

### **p o v e r i ť**

starostu, aby:

1. preveril vecný a právny stavu predmetu ponuky, najmä to, čo môže byť predmetom predaja, a aké ďalšie práva je potrebné zabezpečiť, aby mohli byť predmetné nehnuteľnosti užívané na prevádzku verejnej materskej školy,
2. ďalej rokoval so spoločnosťou CRESCO REAL ESTATE a.s. o cene nehnuteľností stanovenej podľa vypracovaného znaleckého posudku v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

## **Dôvodová správa**

V lokalite Južné mesto-Zóna C (marketingový názov Slniečnice – Zóna viladomy) je k novembru 2020 v užívaní 1210 bytov a ďalšie sú vo výstavbe. Doposiaľ neboli pre túto lokalitu zabezpečené potrebné kapacity pre umiestnenie detí v materských školách.

Dňa 3. augusta 2020 bola mestskej časti Bratislava-Petržalka v súlade so zákonom č. 85/1990 Zb. o petičnom práve v znení neskorších predpisov doručená petícia s názvom „Za doplnenie verejnej občianskej vybavenosti v lokalite Slniečnice – Zóna mesto a Zóna viladomy (mestská časť Bratislava-Petržalka)“. Predmetom petície bola okrem iného aj požiadavka na zriadenie verejnej materskej škôlky v zóne C, sektoroch C1 až C4. Zriaďovanie verejných materských a základných škôl patrí medzi originálne kompetencie mestskej časti. V tejto veci sa uskutočnilo stretnutie dňa 30. septembra 2020 na tunajšom úrade, na ktorom sa zúčastnili zástupcovia mestskej časti ako aj zástupca spoločnosti CRESCO REAL ESTATE a.s. V nadväznosti na stretnutie boli za účelom zriadenia materskej školy mestskej časti dňa 7. októbra 2020 predložené ponuky na kúpu a prenájom objektu SO 06 a súvisiacich nehnuteľností v sektore C3.

### **Predmetom ponuky na kúpu sú nehnuteľnosti:**

- objekt SO 06 na pozemku parc. č. 3022/230 v k.ú. Petržalka,
- pozemky reg. C-KN parc. č. 3022/230 a 3022/840 v k.ú. Petržalka,
- 10 parkovacích stojísk

v celkovej sume 1 547 566,- € bez DPH.

V ponuke na kúpu nehnuteľností nie je dostatočne špecifikovaný predmet ponuky. Budova nie je dostatočne identifikovaná, neuvádza sa o akú stavbu sa jedná, ako bola povolená, aký je jej účel. Z fotodokumentácie vyplýva, že parkovacie stojiská sú súčasťou stavby parkoviska s vnútornými komunikáciami. Neuvádza sa, ako boli parkovacie stojiská povolené. Ponuka nerieši ani podmienky nevyhnutné pre užívanie parkovacích stojísk, ako napr. právo užívať vnútornú komunikáciu, ktorá je súčasťou parkoviska, a iné.

### **Predmetom ponuky na prenájom sú nehnuteľnosti:**

- objekt SO 06 na pozemku parc. č. 3022/230 v k.ú. Petržalka,
- pozemok reg. C-KN parc. č. 3022/840 v k.ú. Petržalka

vo výške nájomného 124 090,- € bez DPH za rok.

V ponuke na prenájom, rovnako ako v ponuke na predaj, nie je budova dostatočne identifikovaná. Predmetom nájmu nie pozemok, na ktorom sa budova nachádza, ani parkovacie stojiská.

Pracovná skupina pre správu poplatku za rozvoj na zasadnutí dňa 10.12.2020 odporučila kúpu predmetných nehnuteľností, avšak za cenu určenú znaleckým posudkom, nie za trhovú cenu.

V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov *výnos z poplatku za rozvoj sa použije na úhradu kapitálových výdavkov súvisiacich so stavebnými nákladmi na stavbu vrátane nákladov na vysporiadanie pozemku* na účely uvedené v tomto odseku.

Nakoľko sa jedná o už zrealizovanú budovu, jej kúpu nie je možné financovať z príjmov mestskej časti z poplatku za rozvoj. Na financovaní tohto investičného zámeru bude potrebné vzhľadom na hore uvedené spracovať individuálny investičný plán, v ktorom bude zohľadnené financovanie z celkových príjmov poplatku za rozvoj mestskej časti ako aj financovanie z vlastných kapitálových zdrojov.

Predmetom uznesenia je iba **schválenie zámeru** kúpy nehnuteľností za účelom zabezpečenia prevádzky verejnej materskej školy. Samotná kúpa bude predmetom ďalšieho schvaľovania miestnym zastupiteľstvom.

Materiál bol predmetom rokovania operatívnej porady starostu dňa 11.01.2021 ako aj odborných komisií. Výpisy z uznesení januárových komisií budú zapracované do materiálu do MZ.

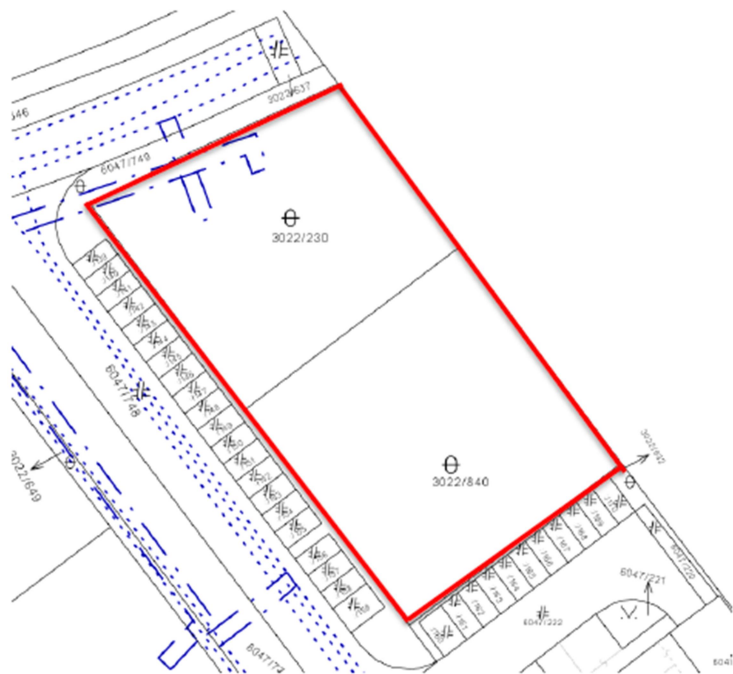
# LOKALITA

# OBJEKT SO 06

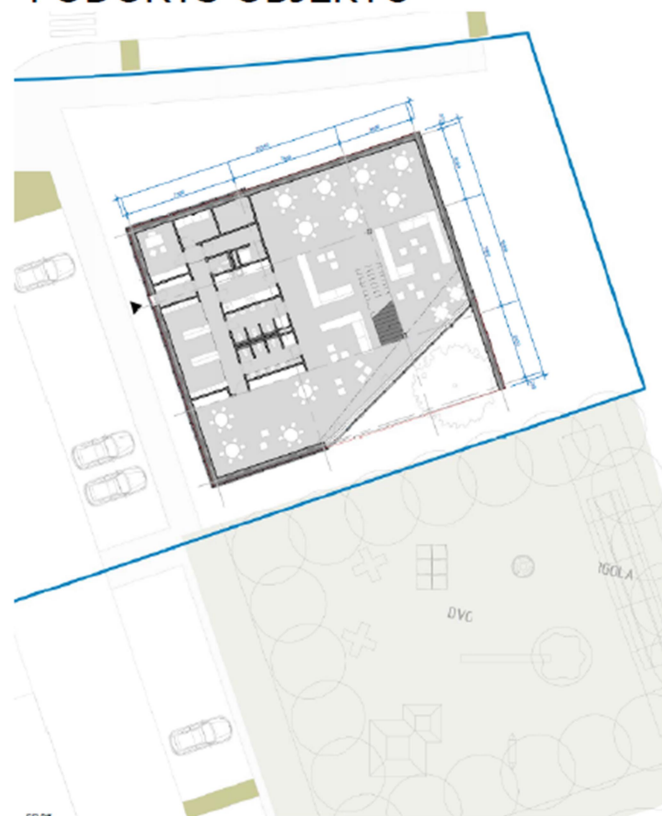


- Dažďová záhrada
- Výbeh pre psy
- Cyklotrasa
- Jazierko
- Chodník na hrádza
- Detiské ihrisko a fontána
- Multifunkčné ihrisko
- Miesto na oddych
- Workoutové ihrisko
- Detiská ihrisko
- Detiská ihrisko - vnútroblok
- Reštaurácia
- Potraviny
- \* Obchodné centrum  
Slniečnice Market:  
Oš Drogéria  
SILIA  
OD TADAN - veľká  
Lekárne Slnec Pharma  
JYSK  
Pepco  
Plaza Elektro  
JUMPER DISC  
Marek Kmeť
- Zubná ambulancia
- Lekárňo
- Klinika estetickéj medicíny  
a plastickéj chirurgie
- Kaderníctvo
- Zastávka MHD
- Plánovaná zastávka MHD
- Plánovaná integrovaná zastávka  
elektrického a autobusu

## PREDMETÉ PARCELY



# PÔDORYS OBJEKTU

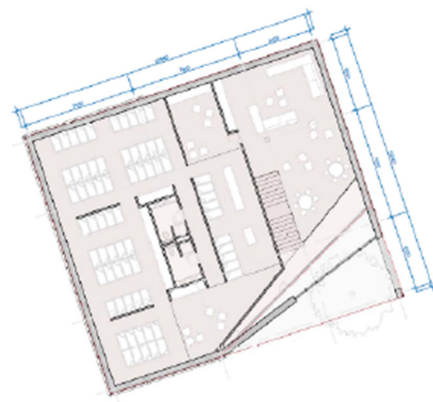


SO.06  
Pôdorys 1NP

Južné mesto zóna C3  
STORPÁV POUĽ

Projektant: C&P&S s.r.o.  
BEJZOVÁ ZÁE, 021 01 Bratislava

Autor: Ing. arch. J. Bieleš, Ing. K. Černák, Ing. arch. M. Čech, Ing. arch. J. Čížek, Ing. arch. M. Čulpanová,  
Ing. arch. M. Grega-Jabůň, Ing. arch. M. Gréber, Mgr. art. Ing. J. Karpák, Mgr./Jr. Marcela Ráčová



SO.06  
Pôdorys 2NP

SO.06 1NP  
1 : 200

---

## FOTODOKUMENTÁCIA





## PONUKA NA KÚPU:

### OBCHODNÉ PODMIENKY PLATNÉ DO Q4 2020

	ČÍSLO PRIESTORU	PODLAŽIE	VÝMERA	PREDAJNÁ CENA (BEZ DPH)	CELKOVÁ SUMA (bez Dph)
PREDMET NÁJMU	SO 08	1NP,2NP	623,47 m <sup>2</sup>	1650 EUR/m <sup>2</sup>	1 028 726,- Eur
POZEMOK	(parcelsa) 3022/230	Zastavaná plocha	879 m <sup>2</sup>	285 EUR/m <sup>2</sup>	250 515,- Eur
POZEMOK	(parcelsa) 3022/840	Ostatná plocha	1019 m <sup>2</sup>	175 EUR/m <sup>2</sup>	178 325,- Eur
PARKOVACIE STÁTIA (10x)				9000 Eur/1státie	90 000,- Eur

#### INVESTÍCIA DO PREDMETU KÚPY

Predmet kúpy je odovzdaný v stave holopriestor

Pozn.: V tabuľke je nesprávne uvedený objekt SO 08, predmetom ponuky je objekt SO 06.

SLNEČNIE

## PONUKA NA PRENÁJOM:

### OBCHODNÉ PODMIENKY PLATNÉ DO Q4 2020

	ČÍSLO PRIESTORU	PODLAŽIE	VÝMERA	ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ(BEZ DPH)	SPOLOČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY(BEZ DPH)	NÁJOMNÉ ZA ROK(BEZ DPH)
PREDMET NÁJMU	SO 08	1NP,2NP	623,47 m <sup>2</sup>	12,5 EUR/m <sup>2</sup> /month	2,5 EUR/m <sup>2</sup> /month	93 520,- Eur
POZEMOK	(parcela) 3022/840	Záhrada	1019 m <sup>2</sup>	2,5 EUR/m <sup>2</sup> /month		30 570,- Eur

1	<b>DOBA NÁJMU</b>	10 rokov (+ 5 rokov opcia)
2	<b>INDEXÁCIA ZÁKLADNÉHO NÁJOMNÉHO</b>	HICP
3	<b>VLASTNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY</b>	Podľa nameranej spotreby v predmete nájmu
4	<b>ZABEZPEČENIE KONTRAKTU</b>	Preddavok na kvartálne nájomné a spoločné prevádzkové náklady
5	<b>INVESTÍCIA DO PREDMETU NÁJMU</b>	Predmet nájmu je odovzdaný v stave holopriestor, skolaudovaný ako obchodno prevádzkový objekt.

Pozn.: V tabuľke je nesprávne uvedený objekt SO 08, predmetom ponuky je objekt SO 06.

SLNEČNICE

## Vyjadrenie referátu územného rozvoja a GIS

K novembru 2020 evidujeme nasledujúci stav výstavby bytov v lokalitách Južného mesta:

Stupeň realizácie	Južné mesto-Zóna C (Slnečnice - viladomy)	Južné mesto-Zóna B (Slnečnice - mesto)	Južné mesto-Zóna A (Slnečnice - mesto)
<b>v užívaní</b>	<b>1210</b>	<b>1494</b>	<b>0</b>
vo výstavbe	169	223	0
povolený	377	0	0
umiestnený	323	0	0
zámer	0	2247	1445
vo výhľade	746	165	0
<b>SPOLU</b>	<b>2825</b>	<b>4129</b>	<b>1445</b>

K novembru 2020 teda predpokladáme, že v Južnom meste - zónach A, B, C môže byť dovedna cca 8400 bytov

Na základe výpočtov z augusta 2019 odhadujeme nasledovné finálne počty obyvateľov:

Južné mesto-Zóna C (Slnečnice - mesto)	5688
Južné mesto-Zóna B (Slnečnice - mesto)	8207
Južné mesto-Zóna A (Slnečnice - viladomy)	3127
SPOLU	17022

V závislosti od uvažovanej obložnosti bytov sa môže jednať až o 18 000 obyvateľov.

Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2014 navrhuje:

- v lokalite Južné mesto-Zóna C (Slnečnice – viladomy):
  - jednu 6-triednu materskú školu pre 120 detí východne od cesty do Rusoviec,
  - jednu 6-triednu materskú školu pre 120 detí západne od cesty do Rusoviec,
- v lokalite Južné mesto-Zóna B (Slnečnice – mesto):
  - dve 6-triedne materské školy pre 120 detí,
- spolu 24 tried pre 480 detí;

V lokalite Južné mesto-Zóna C (Slnečnice – viladomy) sa **východne od cesty do Rusoviec nenachádza pozemok, na ktorom by bolo možné vybudovať materskú škôlku v dohľadnej dobe.** Západne od cesty do Rusoviec je možné vybudovať materskú školu na plochách „umelého kopca“.