

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 9.februára 2021

Materiál číslo: 7/2021

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

Predkladateľ:

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

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
10. Výpisy z uznesení komisií

Zodpovedný:

Mgr. Petra Vančová
prednostka

Spracovateľ:

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

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

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

p o v e r u j e

starostu, aby:

1. preveril vecný a právny stav predmetu ponuky, najmä to, čo môže byť predmetom predaja, a aké ďalšie práva a investície 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 znaleckého posudku vypracovaného mestskou časťou 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 Slnečnice – 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 Slnečnice – 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 je 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.

Poznámka: Pozemok reg. C-KN parc. č. 3022/230 v k.ú. Petržalka bol od predloženia ponuky rozdelený na pozemky parc. č. 3022/230, 6048/160, 6048/161, 6048/162, 6048/163, 6048/164, 6048/165, 6048/354, 6048/355.

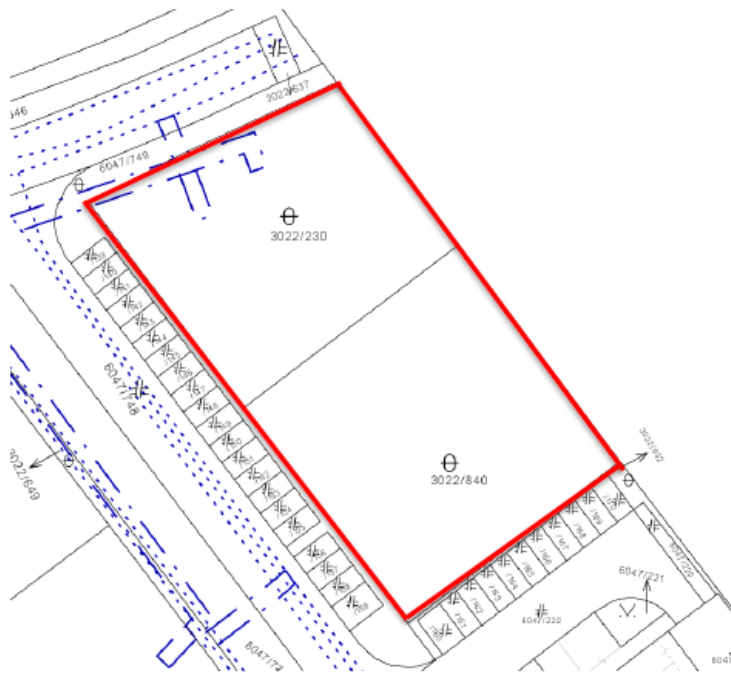
LOKALITA

OBJEKT SO 06



- Dzbová záhrada
- Detské ihrisko a fontána
- Detské ihrisko
- * Obchodné centrum SLNEČNICE Market
- Zubná ambulancia
- Zastávka MHD
- Výbeh pre psy
- Multifunkčné ihrisko
- Detské ihrisko - vnútorné
- Lekárň
- Plánovaná zastávka MHD
- Cyklotrasa
- Miesto na odpočívok
- Reštaurácia
- Klinika estetickej medicíny a plastického chirurgie
- Plánovaná integrovaná zastávka električky a autobusov
- Jazierko
- Workoutové ihrisko
- Potraviny
- Kaderníctvo
- Chodník na ihrisku

PREDMETÉ PARCELY



PÔDORYS OBJEKTU

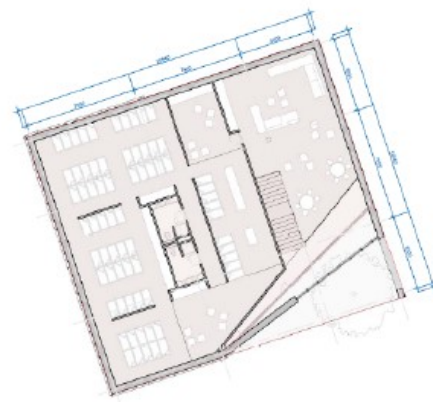


SO.06
Pôdorys 1NP

Južné mesto zóna C3
STOPSTAV PDUR

Projektant: Cospace a.s.
Bajkalská ZM, 021 01 Bratislava

Autor: Ing. arch. J. Bekeš, Ing. K. Čandáková, Ing. arch. M. Čechová, Ing. arch. J. Čížek, Ing. arch. M. Čížeková,
Ing. arch. M. Gregušová, Ing. arch. M. Greber, Mgr. arch. J. Karpák, Mgr./Jit. 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 ²	1650 EUR/m ²	1 028 726,- Eur
POZEMOK	(parcela) 3022/230	Zastavaná plocha	879 m ²	285 EUR/m ²	250 515,- Eur
POZEMOK	(parcela) 3022/840	Ostatná plocha	1019 m ²	175 EUR/m ²	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 ²	12,5 EUR/m ² /month	2,5 EUR/m ² /month	93 520,- Eur
POZEMOK	(parcela) 3022/840	Záhrada	1019 m ²	2,5 EUR/m ² /month		30 570,- Eur

1	DOBA NÁJMU	10 rokov (+ 5 rokov opcia)
2	INDEXÁCIA ZÁKLADNÉHO NÁJOMNÉHO	HICP
3	VLASTNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	Podľa nameranej spotreby v predmete nájmu
4	ZABEZPEČENIE KONTRAKTU	Preddavok na kvartálne nájomné a spoločné prevádzkové náklady
5	INVESTÍCIA DO PREDMETU NÁJMU	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)
v užívaní	1210	1494	0
vo výstavbe	169	223	0
povolený	377	0	0
umiestnený	323	0	0
zámer	0	2247	1445
vo výhľade	746	165	0
SPOLU	2825	4129	1445

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“.

Výpis z uznesení komisie správy majetku a miestnych podnikov zo dňa 18.01.2021

K bodu 5/ 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/

Materiál uviedol Ing. arch. Štefan Hasička, vedúci RÚRaGIS. Konštatoval, že na návrhu pracovala pracovná skupina, ktorej cieľom je doplnenie základnej infraštruktúry, ktorá v lokalite Slnčnice chýba. Ide predovšetkým o zabezpečenie MŠ. Členovia komisie navrhli zistiť, koľko detí v danej MŠ má byť, či sa v nej bude variť. Súčasne sa členovia komisie pýtali na výšku potrebnej dodatočnej investície a uvedenie objektu do štádia MŠ, kde je potrebné vedieť akú celkovú približnú sumu (nielen kúpnu cenu) je potrebné vynaložiť na sprevádzkovanie MŠ a či by nebolo vhodnejšie postaviť za takú cenu úplne novú MŠ. Členovia komisie sa pýtali či uvedená budova nie je len budovou s obchodnými priestormi, pre ktoré aktuálne nevie investor nájsť využitie.

Na základe informácie zo školskej komisie, v uvedenom priestore by mala byť 3-4 triedna MŠ max počet okolo 80-85 detí, pravdepodobne s výdajňou jedál. Bližšie informácie nemala ani školská komisia. Po diskusii komisia prijala nasledovné uznesenie.

Predseda komisie požiadal p. Petroviča na poskytnutie dodatočných informácií k uvedenému projektu, ktoré však do dňa prepisu zápisnice neoddržal.

Komisia správy majetku a miestnych podnikov berie na vedomie predložený materiál, s pripomienkami.

Hlasovanie:

Prítomní : 7

Za : 7

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Záver: Uznesenie bolo schválené

Výpis z uznesení komisie územného plánu, výstavby a rozvoja zo dňa 19.01.2021

K bodu 8

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

Prezentoval: Drahan Petrovič

Uznesenie č. 135 zo dňa 19.01.2021:

Komisia odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka schváliť zámer kúpy nehnuteľností uvedených v ponuke spoločnosti CRESCO REAL ESTATE a.s. a poveriť starostu, aby:

1. preveril vecný a právny stav 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.

Hlasovanie:

Prítomní: 12 z 13 členov

za: 11

proti: 0

zdržal sa: 0

nehlasoval: 1 B. Sepši

Uznesenie **bolo schválené**.

Výpis z uznesení školskej komisie zo dňa 20.01.2021

K bodu 3

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

Uznesenie č. 2

Školská komisia

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

schváliť

zámer kúpy nehnuteľností špecifikovaných v ponuke spoločnosti CRESCO REAL ESTATE a.s. za cenu podľa vypracovaného znaleckého posudku, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty, ktorý ku dňu schvaľovania miestnym zastupiteľstvom nebude starší ako šesť mesiacov a

požiadať

starostu o zabezpečenie vyhotovenia znaleckého posudku a tiež o zabezpečenie všetkých súvisiacich vecných bremien potrebných na prevádzku materskej škôlky.

Prítomní členovia komisie v čase hlasovania: Doc. Ľuboš Kačírek, PhD., Mgr. Lena Bočková, Ing. Gabriela Fulová, Mgr. Iveta Jančoková, David Běhal, Milan Polešenský, PhDr. Ľudmila Farkašová

Hlasovanie: prítomných online – 7 členov

za: 7 členov

proti: 0 členov

zdržalo sa: 0 členov

Záver: Uznesenie **bolo schválené**

Výpis z uznesení finančnéj komisie zo dňa 20.01.2021

K bodu 7

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

Za: 7

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Výpis z uznesení komisie investičných činností zo dňa 21.01.2021

K bodu 3.

Informácia - 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

Diskusia:

Materiál odprezentoval Ing. arch. Drahan Petrovič.

Bez diskusie. Poslanci vzali hlasovaním na vedomie závery pracovnej skupiny.

Hlasovanie k informácii:

prítomní: 8 – Ing. arch. Michala Kozáková, Ing. Miroslav Behúl, PhD.,
Ing. arch. Matúš Repka, Mgr. Viera Bielíková, Mgr. Gabriel Fekete,
Mgr. Maroš Buberník, Miroslav Dragun, Ing. Katarína Sklenková
za: 8 – Ing. arch. Michala Kozáková, Ing. Miroslav Behúl, PhD.,
Ing. arch. Matúš Repka, Mgr. Viera Bielíková, Mgr. Gabriel Fekete,
Mgr. Maroš Buberník, Miroslav Dragun, Ing. Katarína Sklenková
proti: 0
zdržal sa: 0
nehlasoval: 0

Komisia investičných činností berie na vedomie.

Stanovisko komisie:

Komisia investičných činností **berie na vedomie** prezentované informácie a súhlasí s postupmi pracovnej skupiny.

Komisia – január 2021	schvaľuje	neschvaľuje	poznámka
správy majetku a miestnych podnikov	-	-	berie na vedomie s pripomienkami
územného plánu, výstavby a rozvoja	áno	-	-
školská	áno	-	-
finančná	áno	-	-
investičných činností	-	-	berie na vedomie a súhlasí s postupmi pracovnej skupiny