

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 27. septembra 2022

Materiál číslo: 131/2022

**Návrh zámeru kúpy nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove expozitúry
VÚB na Rovniankovej ulici 3/A.**

Predkladateľ:

Mgr. Petra Vančová
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. LV
4. stanoviská komisií
4. Vizualizácia
5. Pôdorys

Zodpovedný:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu správy
miestneho majetku

Spracovateľ:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu správy
miestneho majetku

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

1. Berie na vedomie predkladaný materiál
2. Žiada starostu mestskej časti vypracovať návrh dispozičného riešenia časti objektu expozitúry VÚB, Rovnianska 3/A, Bratislava na 2. a 3. NP so samostatným vstupom z verejného priestranstva v rámci revitalizácie objektu, ktorá bude slúžiť pre navýšenie ubytovacích kapacít mestskej časti.
3. Žiada starostu mestskej časti rokovať s vlastníkom objektu o podmienkach kúpy časti revitalizovaného objektu expozitúry VÚB, Rovnianska 3/A, Bratislava.
4. Splnomocňuje starostu na rokovanie s vlastníkom objektu o spracovaní dokumentácie potrebnej pre komplexnú obnovu až do celkovej výšky nákladov spolufinancovaných mestskou časťou Bratislava-Petržalka vo výške 10.000,-eur.

Dôvodová správa

Zámer : Kúpa ubytovacích priestorov v expozitúre VÚB, Rovniankova 3/A, Bratislava po revitalizácii

Investor a vlastník: PGT PREMIUM, s.r.o., Petrovianska 38/A, 080 01 Prešov

Mestská časť Bratislava-Petržalka v rámci riešenia koncepcie bytovej politiky priebežne posudzuje možnosti rozšírenia bytového fondu resp. ubytovacích kapacít mestskej časti. V tejto súvislosti bola oslovená investorom, ktorý tunajšej mestskej časti predložil investičný zámer, ktorého predmetom je prestavba a nadstavba budovy expozitúry VÚB na Rovniankovej ulici 3/A. V rámci prestavby a nadstavby by mohlo dôjsť k vytvoreniu ubytovacích kapacít na 2. a 3. NP budovy, ktoré by v prípade záujmu mestskej časti mohli byť v rámci plánovaných stavebných prác prispôsobené predstávam resp. potrebám mestskej časti. Potreba stavebných prác na objekte vyvstala zo skutočnosti, že budova prestáva spĺňať ekonomické, energetické, stavebno-technické a estetické kritériá. Súčasne s tým by revitalizácia objektu mala odstrániť problém s využívaním objektu bezdomovcami, ku ktorému MČ Petržalka v súčasnosti dostala petíciu na odstránenie uvedeného problému.

Podľa informácií poskytnutých investorom sa aktuálne sa uvažuje o prestavbe v rozsahu:

1.NP - hromadnú garáž s 10 stojiskami a samostatnú garáž s 1 stojiskom, spolu 11 parkovacích miest, 3 samostatné vstupné priestory do dvoch prevádzkovo oddelených komunikačných jadier a nebytového priestoru, zariadenie pre uskladnenie domového odpadu,

2.NP – časť priestoru ako nebytový priestor na prenájom, a časť na prestavbu na nebytové priestory ubytovacej časti,

3.NP - prestavbu na nebytové priestory ubytovacej časti,

4.NP - 5 novovytvorených bytov;

Priestory ubytovacej časti na 2. a 3. NP so samostatným vstupom z verejného priestranstva boli predbežne ponúknuté na predaj tunajšej mestskej časti. Celková výmera úžitkovej plochy tejto časti objektu by bola orientačne 470 m² a bolo by v nej možné vytvoriť od 8 a viac ubytovacích jednotiek a to v závislosti od zvoleného dispozičného riešenia.

11 novovytvorených parkovacích stojísk na 1.NP bude slúžiť pre prenajímateľný priestor na 2.NP a 5 novovytvorených bytov na 4.NP. Parkovacie miesta slúžiace ubytovacej časti by boli v prípade nadobudnutia týchto priestorov do vlastníctva mestskej časti zabezpečené v hromadnej garáži na Rovniankovej ulici 4, 6, kde mestská časť vlastní garážové státi a v súčasnosti je cca 26 z nich neprenajatých. V závislosti od dispozičného riešenia ubytovacej časti, môže byť potreba parkovacích miest pre tieto priestory 8 až cca 17 parkovacích miest.

Zámer je predkladaný za účelom zistenia predbežného záujmu a vôle mestskej časti aby začal' záväzne rokovať o dispozičnom riešení pre ubytováciu časť na 2. a 3. NP a samotných podmienkach prípadnej kúpy objektu.

Vyjadrenie referátu ÚRaGIS:

Predmetná budova je spolu s budovami Domu kultúry Zrkadlový háj a zdravotného strediska súčasťou stabilizovaného územia určeného na funkčné využitie plôch pre občiansku vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202. V území je prípustné umiestňovať:

- bývanie v rozsahu do 30 % celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- v obmedzenom rozsahu ubytovacie zariadenia cestovného ruchu;

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality).

Za hore uvedených podmienok zabezpečenia parkovacích miest nájomom v hromadnej garáži na Rovniankovej 4, 6, ktoré boli vybudované nad rámec súdobej potreby, je investičný zámer **v súlade** s územnoplánovacou dokumentáciou mesta.

Vyjadrenie referátu správy obecných bytov

Mestská časť Bratislava-Petržalka hospodári s bytmi podľa Zásad hospodárenia s bytmi jednak v správe mestskej časti a jednak vo vlastníctve mestskej časti. Prijaté zásady hospodárenia dávajú prioritu poskytnutia bývania v našej mestskej časti v súlade so stratégiou mestskej časti zabezpečiť dostatok zamestnancov základných škôl, škôlok a zariadeniam sociálnych služieb, pedagogickým a nepedagogickým zamestnancom, ako aj opatrovateľom. Taktiež zamestnancom príspevkových a rozpočtových organizácii v zriaďovateľskej pôsobnosti našej mestskej časti.

Zamestnanci Miestneho úradu, ktorí zabezpečujú výkon všetkých funkcií mestskej časti, však nie sú obsiahnutí vo vymedzených kategóriách žiadateľov, ktoré umožňujú ich ubytovanie v aktuálne potrebnom čase. Riadny chod mestskej časti v súčasnosti zaisťuje niekoľko sto zamestnancov pre viac ako 104 000 obyvateľov. Najpočetnejším oddelením úradu je Oddelenie správy verejných priestranstiev, ktoré zabezpečuje činnosti počnúc od všetkých organizácii v pôsobnosti mestskej časti cez údržbu takmer 500 obecných bytov až po starostlivosť o zeleň a verejné priestranstvá (napr. terasy chodníky, ihriská, trávniky, stromy) na ploche 28,68 km².

Vzhľadom na nedostatok a potrebu získať zamestnancov pre uvedené činnosti aj mimo Bratislavského kraja je žiaduce im zabezpečiť zodpovedajúce ubytovacie kapacity aj ich kúpou v už existujúcich objektoch, nakoľko dostatok voľných a vhodných pozemkov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka na novú výstavbu prípadne vhodných budov na prestavbu zatiaľ nie je aktuálny.

Materiál v predkladanej podobe nebol prerokovaný v OPS ako ani v komisiách miestneho zastupiteľstva, nakoľko podnet na jeho vznik vzišiel z komunikácie medzi miestnym úradom a investorom v priebehu týždňa, keď sa konali jednotlivé komisie miestneho zastupiteľstva. V rámci prezentácie materiálu „Revitalizácia expozitúry VÚB, Rovniankova 3/A, Bratislava“ bol však členom komisií avizovaný zámer prípravy predkladaného materiálu, ktorého predmetom je zámer kúpy časti uvedeného objektu po revitalizácii. V rámci jeho prerokovania boli na majetkovej komisii položené otázky súvisiace s počtom parkovacích miest, ktoré budú potrebné pre objekt po jeho revitalizácii. Potreba parkovacích miest je determinovaná použitím príslušného koeficientu a konečným dispozičným riešením objektu, ktoré nateraz závisí aj od stanoviska MČ Petržalka.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 14.9.2022
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 12:43:03
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 13.9.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2636

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3311	1406/9	15	Expozitúra VÚB		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1406/9 pod stavbou s.č. 3311 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	PGT PREMIUM, s.r.o., Petrovianaka 38/A, Prešov, PSČ 080 01, SR, IČO: 46953272	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-16132/2022 zo dňa 20.5.2022.	
	Iné údaje	

1 z 2

	Bez zápisu.
	Poznámky
	Bez zápisu.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov	-	-	Overiť počet parkovacích miest
Miestna rada	áno	nie	

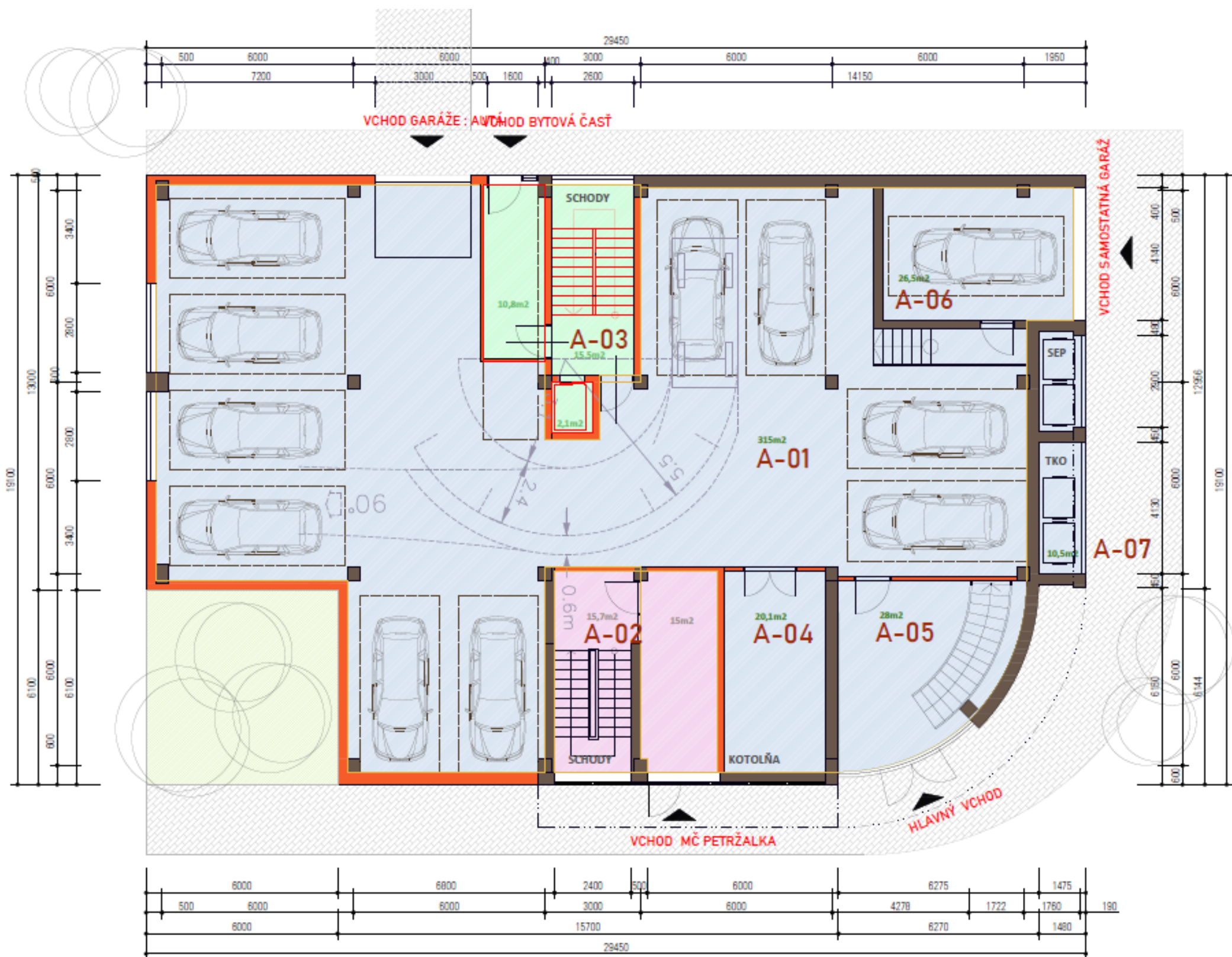






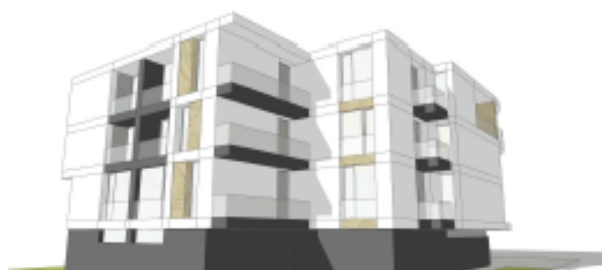






PODLAŽIE :1NADZEMNÉ PODLAŽIE

PROJEKTANT : ING. TIBOR BAKOŠ, AUTOR: ARCHITEKT, 3483AA



TABUĽKA VÝMER PRIESTOROV :

DRUH PRIESTORU :	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA : (m²)	
		CELKOVÁ	UŽITKOVÁ
NEBYTOVÝ PRIESTOR	A-01 HROMAD.GARÁŽ		315m²
	A-04 KOTOLŇA/TECHN.		20,1m²
	A-05 HALA/CHODBA		28m²
	A-06 IZOLOVANÁ GARÁŽ		26,5m²
	A-07 SEPAR. ZBER/TKO		10,5m²
	A-03 KOMUNIKAČNÝ PRIESTOR a SCHODY a VÝTAH PRE BYTY NA 4NP	32,4 m²	12,9m²
	NEBYTOVÝ PRIESTOR :	447,3m²	438,9m²
UBYTOVNĽA (MČ Petržalka)	A-02 KOMUNIKAČNÝ PRIESTOR a SCHODY PRE UBYTOVNĽU MČ PETRŽALKA	32,2 m²	30,7m²
	CELKOM SPOLU :	479,5m²	469,6m²

LEGENDA :

	NEBYTOVÝ PRIESTOR
A-01 HROMAD.GARÁŽ 10st.	
A-04 KOTOLŇA- SPOL. PRIESTORY	
A-05 HALA/CHODBA	
A-06 GARÁŽ 1st.	
A-07 SEPAR. ZBER/TKO	
A-03	NEBYTOVÝ PRIESTOR
KOMUNIKAČNÝ PRIESTOR SCHODY PRE BYTY NA 4NP	
A-02	NEBYTOVÝ PRIESTOR
KOMUNIKAČNÝ PRIESTOR a SCHODY PRE UBYTOVNĽU MČ PETRŽALKA	

	EXIST. KONŠTRUKCIE
	NOVÉ. KONŠTRUKCIE
	ZELEŇ
	SPEVNENÉ PLOCHY

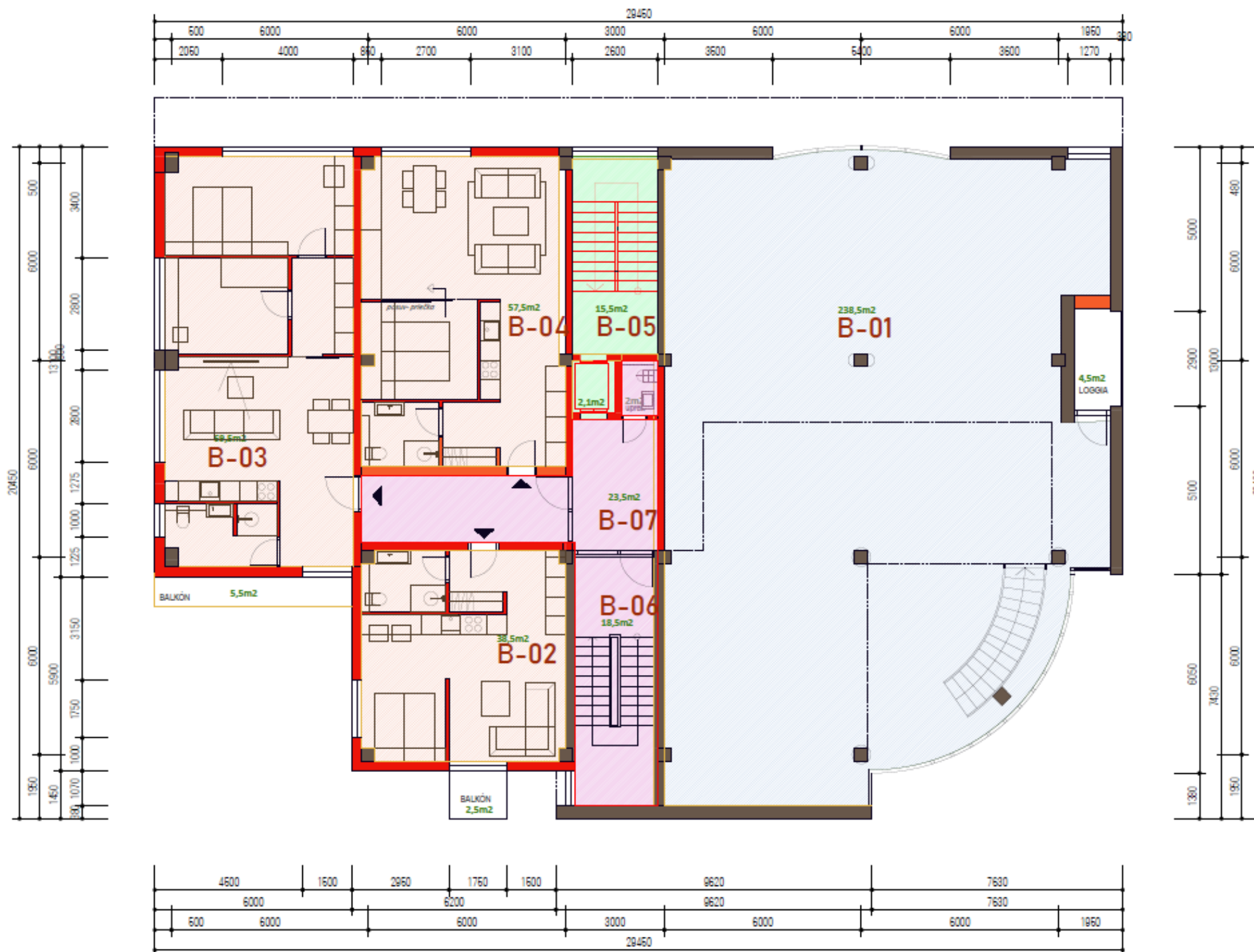
INVESTOR :

PGT PREMIUM, s.r.o
Petroviarska 38/A,
080 01 PREŠOV

ADRESA :

EXPOZITÚRA VÚB,
ROVNIANKOVA 3/A,
BRATISLAVA

M 1:125



LEGENDA:

B-01	PRIESTOR NA PRENÁJOM administratíva	NEBYTOVÝ PRIESTOR
B-05	KOMUNIKAČNÝ PRIESTOR SCHODY PRE BYTY NA 4NP	
B-02	UBYTOVACIA JEDNOTKA	UBYTOVNÁ (MČ Petržalka)
B-03	UBYTOVACIA JEDNOTKA	
B-04	UBYTOVACIA JEDNOTKA	
B-06	KOMUNIKAČNÝ PRIESTOR a SCHODY PRE UBYTOVNÚ MČ PETRŽALKA	
	EXIST. KONŠTRUKCIE	
	NOVÉ KONŠTRUKCIE	
	ZELEŇ	
	SPEVNENÉ PLOCHY	

INVESTOR:

PGT PREMIUM, s.r.o
Petrovianska 38/A,
080 01 PREŠOV

ADRESA:

EXPOZITÚRA VÚB,
ROVNIANKOVA 3/A,
BRATISLAVA M 1:125

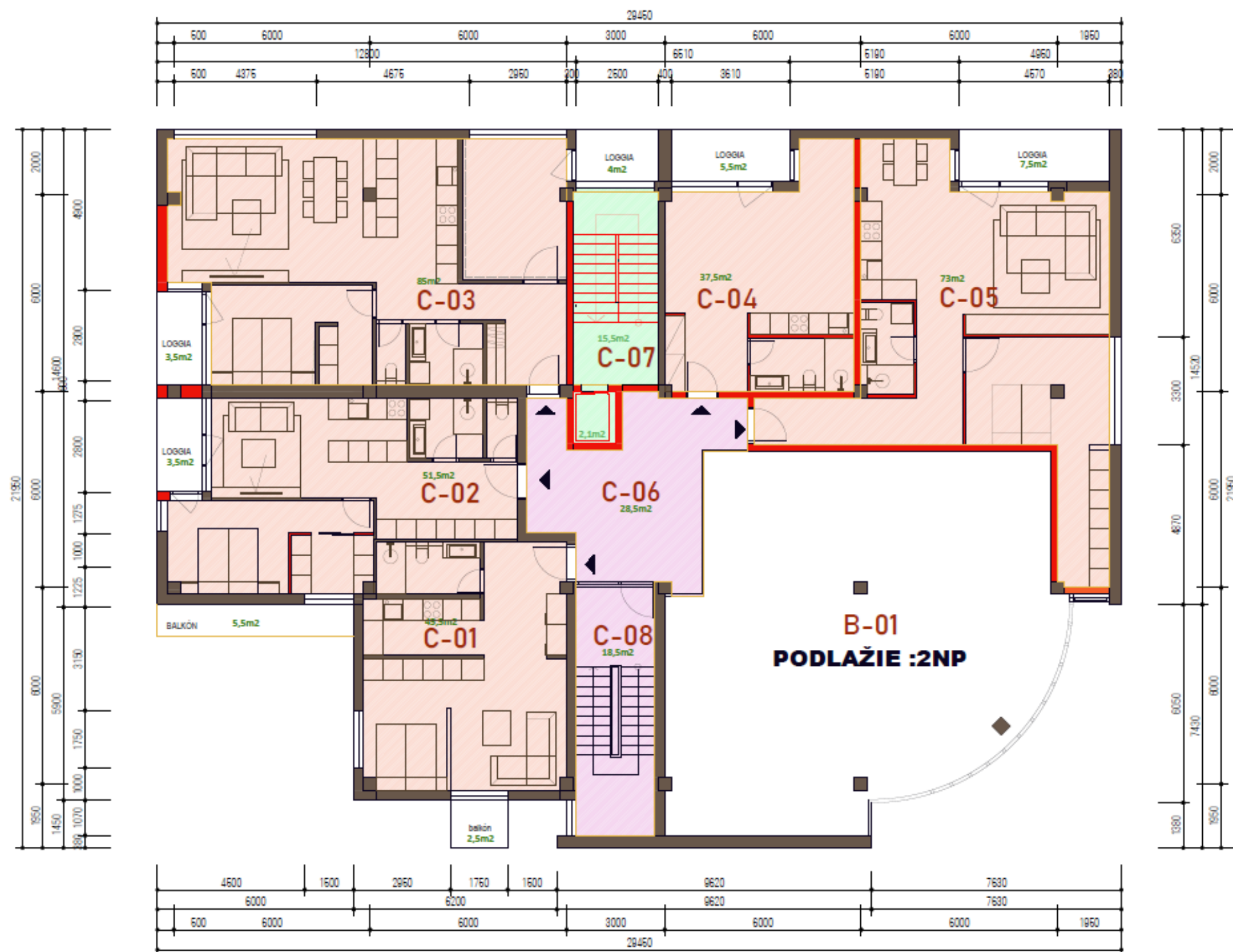
PODLAŽIE : 2 NADZEMNÉ PODLAŽIE

ZNÝ PROJEKTANT : ING. TIBOR SAKOS, AUTOR. ARCHITEKT, 3480AA



TABUĽKA VÝMER PRIESTOROV:

DRUH PRIESTORU :	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA : (m²)		
		CELKOVÁ	UŽITKOVÁ	BALKÓN/LOGGIA
UBYTOVNÁ (MČ Petržalka)	B02 UBYTOVACIA JEDNOTKA	30,5m²	38,5m²	2,9m²
	B03 UBYTOVACIA JEDNOTKA	71,1m²	69,9m²	5,5m²
	B04 UBYTOVACIA JEDNOTKA	57,85m²	57,5m²	
	B06 SCHODY : UBYTOVNÁ MČ PETRŽALKA		18,5m²	
	B07 KOMUNIKAČNÝ PRIESTOR - CHOĎBA	43,6 m²	25,9m²	
	UBYTOVNÁ SPOLU :	211,85m²	202,9m²	8m²
NEBYTOVÝ PRIESTOR	B01 PRIESTOR NA PRENÁJOM-administratíva	238,5m²	238,0m²	4,5m²
	B05 KOMUNIKAČNÝ PRIESTOR SCHODY A VÝTAH PRE BYTY NA 4NP	21,4 m²	15,9m²	
	CELKOM SPOLU :	471,75m²	465,1m²	12,9m²



PODLAŽIE : 3 NADZEMNÉ PODLAŽIE

OVIEDNÝ PROJEKTANT : ING. TIBOR BAKOS, AUTOR ARCHITEKT, 3409AA



TABUĽKA VÝMER PRIESTOROV :

DRUH PRIESTORU :	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA : (m ²)		
		CELKOVÁ	UŽITKOVÁ	BALKÓN/LOGGIA
UBYTOVNIA (MČ Petržalka)	C01 UBYTOVACIA JEDNOTKA	45,1m ²	45,5m ²	2,5m ²
	C02 UBYTOVACIA JEDNOTKA	52,3m ²	51,5m ²	5,5m ²
	C03 UBYTOVACIA JEDNOTKA	87,1m ²	85m ²	4m ²
	C04 UBYTOVACIA JEDNOTKA	38m ²	37,5m ²	5,5m ²
	C05 UBYTOVACIA JEDNOTKA	74,5m ²	73m ²	7,5m ²
	C06 KOMUNIKAČNÝ PRIESTOR - CHOĎA		28,5m ²	
	C08 SCHODY : UBYTOVNIA MČ PETRŽALKA	48,5 m ²	18,5m ²	
	UBYTOVNIA SPOLU :	346,4m ²	339,5m ²	25m ²
NEBYTOVÝ PRIESTOR	C07 SCHODY A VÝTAH PRE BYTY NA 4NP		15,5m ²	
		21,4 m ²	5,1m ²	
CELKOM SPOLU :		367,8m ²	357,1m ²	25m ²

LEGENDA :

B-01 PRIESTOR NA PRENAJOM	NEBYTOVÝ PRIESTOR
C-07 KOMUNIKAČNÝ PRIESTOR SCHODY PRE BYTY NA 4NP	NEBYTOVÝ PRIESTOR
C-01 UBYTOVACIA JEDNOTKA	UBYTOVNIA (MČ Petržalka)
C-02 UBYTOVACIA JEDNOTKA	
C-03 UBYTOVACIA JEDNOTKA	
C-04 UBYTOVACIA JEDNOTKA	
C-05 UBYTOVACIA JEDNOTKA	
C-08 KOMUNIKAČNÝ PRIESTOR a SCHODY PRE UBYTOVNIA MČ PETRŽALKA	
EXIST. KONŠTRUKCIE	
NOVÉ. KONŠTRUKCIE	
ZELEŇ	
SPEVNENÉ PLOCHY	

INVESTOR :

PGT PREMIUM, s.r.o
Petroviarska 38/A,
080 01 PREŠOV

ADRESA :

EXPOZITÚRA VÚB,
ROVNIANKOVA 3/A,
BRATISLAVA **M 1:125**

