

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Vrakuňa
dňa 16.4.2019

BOD č. 7

**Vysporiadanie pozemkov pod strediskom VPS na Ihličnatej ulici
v Bratislave a návrh na vybudovanie nového strediska
verejnoprospešných služieb na Majerskej ulici v Bratislave.**

Predkladá: JUDr. Ing. Martin KURUC, v. r.
starosta

Zodpovedný: Ing. Lýdia Adamovičová, v. r.
prednostka

Vypracoval: JUDr. Eva Fajnorová, v. r.
vedúca odboru PSM

Mgr. Monika Dudová, v. r.
vedúca referátu
správy nehnuteľného majetku

MATERIÁL OBSAHUJE:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenia/stanoviská komisii
4. Prílohy

ALTERNATÍVA I/

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti
Bratislava-Vrakuňa po prerokovaní

A/ **s c h v a ľ u j e**

v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa **nájom pozemkov:**

- parc. č. 3435/13 vo výmere 341 m²,
 - parc. č. 3435/14 vo výmere 31 m²,
 - parc. č. 3435/15 vo výmere 225 m²,
 - parc. č. 3435/16 vo výmere 102 m²,
 - parc. č. 3435/17 vo výmere 39 m²,
 - parc. č. 3435/18 vo výmere 120 m²,
 - parc. č. 3435/19 vo výmere 353 m²,
 - parc. č. 3435/21 vo výmere 22 m²,
 - parc. č. 3435/31 vo výmere 209 m²,
 - parc. č. 3435/32 vo výmere 11 m²,
- celkom vo výmere 1453 m²,**

nachádzajúcich sa na Ihličnatej ulici v Bratislave, ktoré tvoria areál súčasného strediska VPS, k. ú. Vrakuňa, evidované na liste vlastníctva č. 2764 vo výlučnom vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Vrakuňa **za účelom vybudovania verejného parku** v rámci realizácie rozsiahlej investičnej výstavby na Amarelkovej ulici v Bratislave spoločnosťou Malý Dunaj Development, j.s.a., Mlynské Nivy 16, Bratislava-mestská časť Ružinov, 821 09, IČO: 50 852 230, **na dobu určitú 30 rokov, za cenu nájmu v sume 1,00 Eur/rok, za podmienok vloženia hodnoty investícií na:**

1. **odstránenie všetkých stavieb na Ihličnatej 5-7 v Bratislave po získaní všetkých povolení spojených s ich odstránením na náklady nájomcu v hodnote vo výške min. 50 000,00 Eur:**
 - súpisné číslo 14 533 postavená na pozemku parc. č. 3435/19 - administratívna budova a sklad,
 - súpisné číslo 14 495 postavená na pozemku parc. č. 3435/16 - objekt s bytom pre správcu,
 - súpisné číslo 14 536 postavená na pozemku parc. č. 3435/17 - kotolňa,
 - súpisné číslo 14 535 postavená na pozemku parc. č. 3435/17 - opravárenská dielňa,
 - súpisné číslo 14 537 postavená na pozemku parc. č. 3435/21 – vodáreň,
2. **vybudovanie verejného parku v časti tejto lokality určenej mestskou časťou a podľa vopred schváleného projektu po predchádzajúcom vzájomnom odsúhlasení na náklady nájomcu vo výške min. 50 000,00 Eur,**
3. **vybudovanie nového strediska Verejnoprospešných stavieb na Majerskej ulici v Bratislave (lokalita pri letisku), na pozemkoch registra „C“ parc. č. 3168/10, 3168/11, 3168/12, 3167/3, 3167/4 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa v súčinnosti a s požiadavkami mestskej časti Bratislava-Vrakuňa na náklady nájomcu vo výške min. 100 000,00 Eur,**

Dôvody hodné osobitného zreteľa:

- vybudovanie verejne prístupného parku pre verejnosť,
- súčasné stredisko VPS nevyhovuje prevádzkovým, hygienickým a bezpečnostným normám,
- mestská časť nemá v rozpočte finančné prostriedky na vybudovanie nového strediska VPS a odstránenie týchto stavieb,
- vhodným riešením pre mestskú časť je vybudovanie nového strediska VPS v jednej lokalite pri novom Zbernom dvore na Majerskej ul.,
- nájomca predmetných nehnuteľností bude zmluvne zaviazaný, že vybuduje pre mestskú časť nové stredisko VPS a zberný dvor na Majerskej ulici v súčinnosti a v súlade s požiadavkami mestskej časti a to na vlastné náklady v sume hodnoty vložených investícií min. 200 000,00 Eur,

B/

ž i a d a

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

- rokovať s nájomcom o podmienkach,
- zabezpečiť vypracovanie nájomnej zmluvy so spoločnosťou Malý Dunaj Development, j.s.a., Mlynské Nivy 16, Bratislava-mestská časť Ružinov 821 09, IČO: 50 852 230 v súlade s bodom A/,
- podpísať nájomnú zmluvu v termíne do 90 dní od prijatia uznesenia s podmienkami uvedenými v bode A/ uznesenia,
- zabezpečiť vypracovanie jednoduchého projektu s rozpočtom na vybudovanie nového strediska VPS na Majerskej ul.

ALTERNATÍVA II/

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti
Bratislava-Vrakuňa po prerokovaní

A/ **s c h v a ľ u j e**

1. v súlade s § 9a) ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
zámer na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na prevod

a) vlastníctva pozemkov registra „C“:

- parc. č. 3435/13 vo výmere 341 m²,
- parc. č. 3435/14 vo výmere 31 m²,
- parc. č. 3435/15 vo výmere 225 m²,
- parc. č. 3435/16 vo výmere 102 m²,
- parc. č. 3435/17 vo výmere 39 m²,
- parc. č. 3435/18 vo výmere 120 m²,
- parc. č. 3435/19 vo výmere 353 m²,
- parc. č. 3435/21 vo výmere 22 m²,
- parc. č. 3435/31 vo výmere 209 m²,
- parc. č. 3435/32 vo výmere 11 m²,

celkom vo výmere 1453 m²

b) vlastníctva stavieb:

- súpisné číslo 14 533 postavená na pozemku parc. č. 3435/19 - administratívna budova a sklad,
- súpisné číslo 14 495 postavená na pozemku parc. č. 3435/16 - objekt s bytom pre správcu,
- súpisné číslo 14 536 postavená na pozemku parc. č. 3435/17 - kotolňa,
- súpisné číslo 14 535 postavená na pozemku parc. č. 3435/17 - opravárenská dielňa,
- súpisné číslo 14 537 postavená na pozemku parc. č. 3435/21 - vodáreň,

nachádzajúcich sa na Ihličnatej ulici v Bratislave, ktoré tvoria areál súčasného strediska VPS, k. ú. Vrakuňa, evidované na liste vlastníctva č. 2764 vo výlučnom vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Vrakuňa, za kúpnu cenu v súlade so stanovenou všeobecnou hodnotou pozemkov a stavieb stanovenou na základe znaleckého posudku, ktorý bude doložený, s podmienkou vybudovania verejne prístupného parku v časti predmetných pozemkoch budúceho vlastníka,

2. zámer využitia finančných prostriedkov získaných za predaj nehnuteľností uvedených v bode 1 písm. A/ tohto uznesenia, viazať účelovo na vybudovanie zberného dvora a strediska Verejnoprospešných služieb na Majerskej ulici v Bratislave (lokalita pri letisku) na pozemkoch registra „C“ parc. č. 3168/10, 3168/11, 3168/12, 3167/3, 3167/4 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa,

B/ **ž i a d a**

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

- pripraviť a predložiť na júnové zasadnutie miestneho zastupiteľstva návrh súťažných podmienok na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemkov a stavieb v súlade s bodom A.1,
- použiť účelovo získané finančné prostriedky v súlade s bodom 2 písm. A/ uznesenia.

Dôvodová správa

Mestská časť predkladá na rokovanie materiál na základe nevyhnutnosti riešenia súčasného nevyhovujúceho stavu strediska verejnoprospešných služieb (ďalej len „VPS“) na Ihličnatej ulici v Bratislave a hľadanie možností získania finančných zdrojov na realizáciu zriadenia nového strediska na Majerskej ulici v Bratislave.

Nové stredisko VPS by malo vzniknúť na pozemkoch registra „C“ parc. č. 3168/10 vo výmere 6182 m², parc. č. 3168/11 vo výmere 279 m², parc. č. 3168/12 vo výmere 2917 m², parc. č. 3167/3 vo výmere 1718 m², parc. č. 3167/4 vo výmere 221 m², evidované na LV č. 1095 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa na Majerskej ulici v Bratislave (lokalita pri letisku).

Pozemky sa nachádzajú sa v území, ktoré je v súlade s územnoplánovacou informáciou určené pre funkčné využitie zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, zástavba areálového charakteru a komplexov.

Pozemok parc. č. 3168/12 vo výmere 2917 m² bol pred niekoľkými rokmi dlhodobo prenajatý pre účely nákladnej autodopravy a v súčasnom období po ukončení nájmu je nevyužitý. Na pozemok občania Vrakune ako aj iných mestských častí začínajú vyvíjať nepotrebné veci, čím sa pozemok stáva nelegálnou skládkou rôzneho odpadku (stavebný odpad, pneumatiky, železný odpad, atď.), keďže pozemok sa nachádza v odľahlej časti na konci Majerskej ulice smerom za letisko. V susedstve tohto pozemku sa nachádzajú pozemky parc. č. 3168/10 vo výmere 6182 m², parc. č. 167/3 vo výmere 1718 m², parc. č. 3167/4 vo výmere 221 m², ktoré boli prenajaté spoločnosti Termming, a.s. Bratislava na skládku drevnej štiepky, ktorá sa využíva na výrobu tepla. Mestská časť z dôvodu plánovania umiestnenia nového strediska VPS vypovedala spoločnosti Termming nájomnú zmluvu, zmluvný vzťah bude ukončený k 30.4.2019.

K predmetným pozemkom je riadny prístup po účelovej spevnenej ceste.

Nové stredisko VPS si vyžaduje vložené investície – oplatenie, kamerový systém, minim. 10 unimobuniiek slúžiacich pre činnosť VPS, WC, hala pre stroje a zariadenia, povrchové úpravy, pripojenie na zdroj vody, v hodnote cca 100 000 eur.

Nakoľko mestská časť predmetné pozemky má záujem využiť na zriadenie areálu VPS, predkladáme tento materiál v dvoch alternatívach, v ktorých sú navrhnuté možné postupy získania finančných zdrojov na vybudovanie strediska.

Dôvody prípadu hodného osobitného zreteľa:

- investičná spoločnosť na susedných pozemkoch bývalej panelárne bude realizovať rozsiahlu výstavbu nových rodinných domov a mestská časť má záujem, aby po uvoľnení pozemkov po Ihličnatej ulici v Bratislave kde v súčasnosti sídli VPS, bol vedľa cyklotrasy vedúcej popri Malom Dunaji vybudovaný verejne prístupný park pre občanov Vrakune,
- vybudovaním parku sa zlepšia podmienky životného prostredia v danej lokalite s poukázaním na blízkosť ČOV na Hlohovej ulici,
- finančné prostriedky získané predajom pozemkov a stavieb, resp. dohodou zmluvných vzťahov o prenájme sa použijú účelovo na vybudovanie zberného dvora a strediska VPS na Majerskej ulici v Bratislave.

V prípade neschválenia ani jednej z alternatív, je nevyhnutné zrekonštruovať súčasné stredisko VPS na Ihličnatej, ktoré po vrátení pozemkov PD P. Biskupice nevyhovuje prevádzkovým, hygienickým a bezpečnostným dôvodom. Je nevyhnutné zabezpečiť: Zázemie zamestnancov, priestory na umiestnenie strojov, rekonštrukcia strechy, výmena okien, nové rozvody elektriny, ktoré nezodpovedajú norme, vybudovanie oplatenia. Najvýhodnejším riešením by bolo mať stredisko VPS spolu s novým Zberným dvorom na Majerskej, čím by sa minimalizovali dopravné náklady. Plocha na Majerskej ulici ponúka dostatočný priestor na vybudovanie Zberného dvora aj Strediska VPS.

Na základe vypracovaného znaleckého posudku č. 23/2019 znalcom Ing. Petrom Adamovským, boli stavby a pozemky na Ihličnatej ulici v Bratislave, ktoré sú predmetom tohto bodu ocenené vo výške všeobecnej hodnoty majetku v sume 284 300,52 Eur, po zaokrúhlení celkom 284 000,00 Eur, z toho stavby 136 821,02 Eur a pozemky vo výške 147 479,50 Eur.

Územnoplánovacia informácia:

pozemky parc. č.: 3435/13-21
katastrálne územie: Vrakuňa
lokalita: Ihličnatá

Možnosť využitia pozemkov parc. č. 3435/13-21 posudzujeme vo vzťahu k územnému plánu zóny Horné diely. Územný plán zóny Horné diely, máj 2005, schválený uznesením MZ MČ Vrakuňa č. 534, 535 zo 16. 11. 2005, zahŕňa predmetné územie do stavebného bloku 16.

Záujmové pozemky parc. č.: 3435/13-21 definuje celomestská územnoplánovacia dokumentácia Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov ako súčasť územia určeného pre funkčné využitie **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie 501

Časť Záujmových pozemkov sa nachádzajú v ochrannom pásme (PHO) okolo ÚČOV, kde sa nepovoľuje bytová výstavba, športovo - rekreačné, školské, predškolské a zdravotnícke zariadenia. Podmienky využívania PHO sú upravené v rozhodnutí Mestskej časti Bratislava – Vrakuňa č. UR/1349/2004/77/Hap-15 z 21. 9. 2004.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Uznesenia/stanoviská komisií:

Uznesenie Komisie výstavby, územného rozvoja, životného prostredia a dopravy pri MČ Bratislava-Vrakuňa zo dňa 27. 03. 2019

Návrh na vybudovanie nového strediska verejnoprospešných služieb na Majerskej ulici v Bratislave.

Uznesenie č. 04/03/2019 zo dňa 27.03.2019

Komisia VÚRŽPaD po prerokovaní odporúča MZ *s podmienkou, že MČ bude súčinná pri budovaní areálu*

ALTERNATÍVA I/

A) schváliť

v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa **nájom pozemkov:**

- parc. č. 3435/13 vo výmere 341 m²,
- parc. č. 3435/14 vo výmere 31 m²,
- parc. č. 3435/15 vo výmere 225 m²,
- parc. č. 3435/16 vo výmere 102 m²,
- parc. č. 3435/17 vo výmere 39 m²,
- parc. č. 3435/18 vo výmere 120 m²,
- parc. č. 3435/19 vo výmere 353 m²,
- parc. č. 3435/21 vo výmere 22 m²,
- parc. č. 3435/31 vo výmere 209 m²,
- parc. č. 3435/32 vo výmere 11 m²,

celkom vo výmere 1453 m²

nachádzajúcich sa na Ihličnatej ulici v Bratislave, ktoré tvoria areál súčasného strediska VPS, k. ú. Vrakuňa, evidované na liste vlastníctva č. 2764 vo výlučnom vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Vrakuňa za účelom realizácie rozsiahlej výstavby nových rodinných domov spoločnosťou Malý Dunaj Development, j.s.a., Mlynské Nivy 16, Bratislava-mestská časť Ružinov, 821 09, IČO: 50 852 230 **s podmienkou:**

1. bezplatného odstránenia stavieb:

- súpisné číslo 14 533 postavená na pozemku parc. č. 3435/19 - administratívna budova a sklad,
- súpisné číslo 14 495 postavená na pozemku parc. č. 3435/16 - objekt s bytom pre správcu,
- súpisné číslo 14 536 postavená na pozemku parc. č. 3435/17 - kotolňa,
- súpisné číslo 14 535 postavená na pozemku parc. č. 3435/17 - opravárenská dielňa,
- súpisné číslo 14 537 postavená na pozemku parc. č. 3435/21 - vodáreň,

a vybudovania verejného parku v časti tejto lokality, ktorú určí mestská časť,

2. vybudovania nového strediska Verejnoprospešných stavieb na Majerskej ulici v Bratislave (lokalita pri letisku), na pozemkoch registra „C“ parc. č. 3168/10, 3168/11, 3168/12, 3167/3, 3167/4 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa v hodnote 100 000 eur.

Dôvody hodné osobitného zreteľa:

- podmienkou je vybudovanie nového vhodného strediska VPS na Majerskej ulici v Bratislave,
- mestská časť nemá v rozpočte finančné prostriedky na vybudovanie nového strediska VPS,
- nájomca predmetných nehnuteľností bude zmluvne zaviazaný, že vybuduje pre mestskú časť nové stredisko VPS a zberného dvora na Majerskej ulici v súlade s požiadavkami mestskej časti,
- odstránenie stavieb zrealizuje nájomca spoločnosťou Malý Dunaj Development, j.s.a., Mlynské Nivy 16. Bratislava – mestská časť Ružinov 821 09. IČO: 50 852 230. bezodplatne.

B) a navrhuje žiadať

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

- rokovať s nájomcom o podmienkach,
- zabezpečiť vypracovanie nájomnej zmluvy so spoločnosťou Malý Dunaj Development, j.s.a., Mlynské Nivy 16, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 09, IČO: 50 852 230,
- podpísať nájomnú zmluvu v termíne do 90 dní od prijatia uznesenia s podmienkami uvedenými v bode A/ uznesenia,
- zabezpečiť vypracovanie jednoduchého projektu s rozpočtom na vybudovanie nového strediska VPS na Majerskej ul.,

Hlasovanie: ZA: 5 / PROTI: 0 / ZDRŽAL SA: 0

Uznesenie prijaté

Uznesenie Komisie finančnej a podnikateľskej pri MČ Bratislava-Vrakuňa zo dňa 01. 04. 2019

Uznesenie č. 21/2019 zo dňa 4.2.2019

Návrh na vybudovanie nového strediska verejnoprospešných služieb na Majerskej ulici v Bratislave.

Komisia finančná a podnikateľská po prerokovaní **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Vrakuňa

ALTERNATÍVA I/

A) schváliť

v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa **nájom pozemkov:**

- parc. č. 3435/13 vo výmere 341 m²,
- parc. č. 3435/14 vo výmere 31 m²,
- parc. č. 3435/15 vo výmere 225 m²,
- parc. č. 3435/16 vo výmere 102 m²,
- parc. č. 3435/17 vo výmere 39 m²,
- parc. č. 3435/18 vo výmere 120 m²,
- parc. č. 3435/19 vo výmere 353 m²,
- parc. č. 3435/21 vo výmere 22 m²,
- parc. č. 3435/31 vo výmere 209 m²,
- parc. č. 3435/32 vo výmere 11 m²,

celkom vo výmere 1453 m²

nachádzajúcich sa na Ihličnatej ulici v Bratislave, ktoré tvoria areál súčasného strediska VPS, k. ú. Vrakuňa, evidované na liste vlastníctva č. 2764 vo výlučnom vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Vrakuňa za účelom realizácie rozsiahlej výstavby nových rodinných domov spoločnosťou Malý Dunaj Development, j.s.a., Mlynské Nivy 16, Bratislava-mestská časť Ružinov, 821 09, IČO: 50 852 230 **s podmienkou:**

3. bezplatného odstránenia stavieb:

- súpisné číslo 14 533 postavená na pozemku parc. č. 3435/19 - administratívna budova a sklad,
- súpisné číslo 14 495 postavená na pozemku parc. č. 3435/16 - objekt s bytom pre správcu,
- súpisné číslo 14 536 postavená na pozemku parc. č. 3435/17 - kotolňa,
- súpisné číslo 14 535 postavená na pozemku parc. č. 3435/17 - opravárenská dielňa,
- súpisné číslo 14 537 postavená na pozemku parc. č. 3435/21 – vodáreň,

a vybudovania verejného parku v časti tejto lokality, ktorú určí mestská časť,

4. **vybudovania nového strediska Verejnoprospešných stavieb na Majerskej ulici v Bratislave** (lokalita pri letisku), na pozemkoch registra „C“ parc. č. 3168/10, 3168/11, 3168/12, 3167/3, 3167/4 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa v hodnote 100 000 eur.

Dôvody hodné osobitného zreteľa:

- podmienkou je vybudovanie nového vhodného strediska VPS na Majerskej ulici v Bratislave,
- mestská časť nemá v rozpočte finančné prostriedky na vybudovanie nového strediska VPS,
- nájomca predmetných nehnuteľností bude zmluvne zaviazaný, že vybuduje pre mestskú časť nové stredisko VPS a zberného dvora na Majerskej ulici v súlade s požiadavkami mestskej časti,
- odstránenie stavieb zrealizuje nájomca spoločnosť Malý Dunaj Development, j.s.a., Mlynské Nivy 16, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 09, IČO: 50 852 230, bezodplatne.

B) požiadať

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

- rokovať s nájomcom o podmienkach,
- zabezpečiť vypracovanie nájomnej zmluvy so spoločnosťou Malý Dunaj Development, j.s.a., Mlynské Nivy 16, Bratislava – mestská časť Ružinov 821 09, IČO: 50 852 230,
- podpísať nájomnú zmluvu v termíne do 90 dní od prijatia uznesenia s podmienkami uvedenými v bode A/ uznesenia,
- zabezpečiť vypracovanie jednoduchého projektu s rozpočtom na vybudovanie nového strediska VPS na Majerskej ul.

T: po podpise starostom

Počet prítomných: 6

Hlasovanie:

ZA: 6

PROTI: 0

ZDRŽAL SA: 0



40m



Bratislava-Vrakuňa



Horná tabuľa

Ústredný skúšobný a kontrolný ústav poľného hospodárstva

Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s.

200m

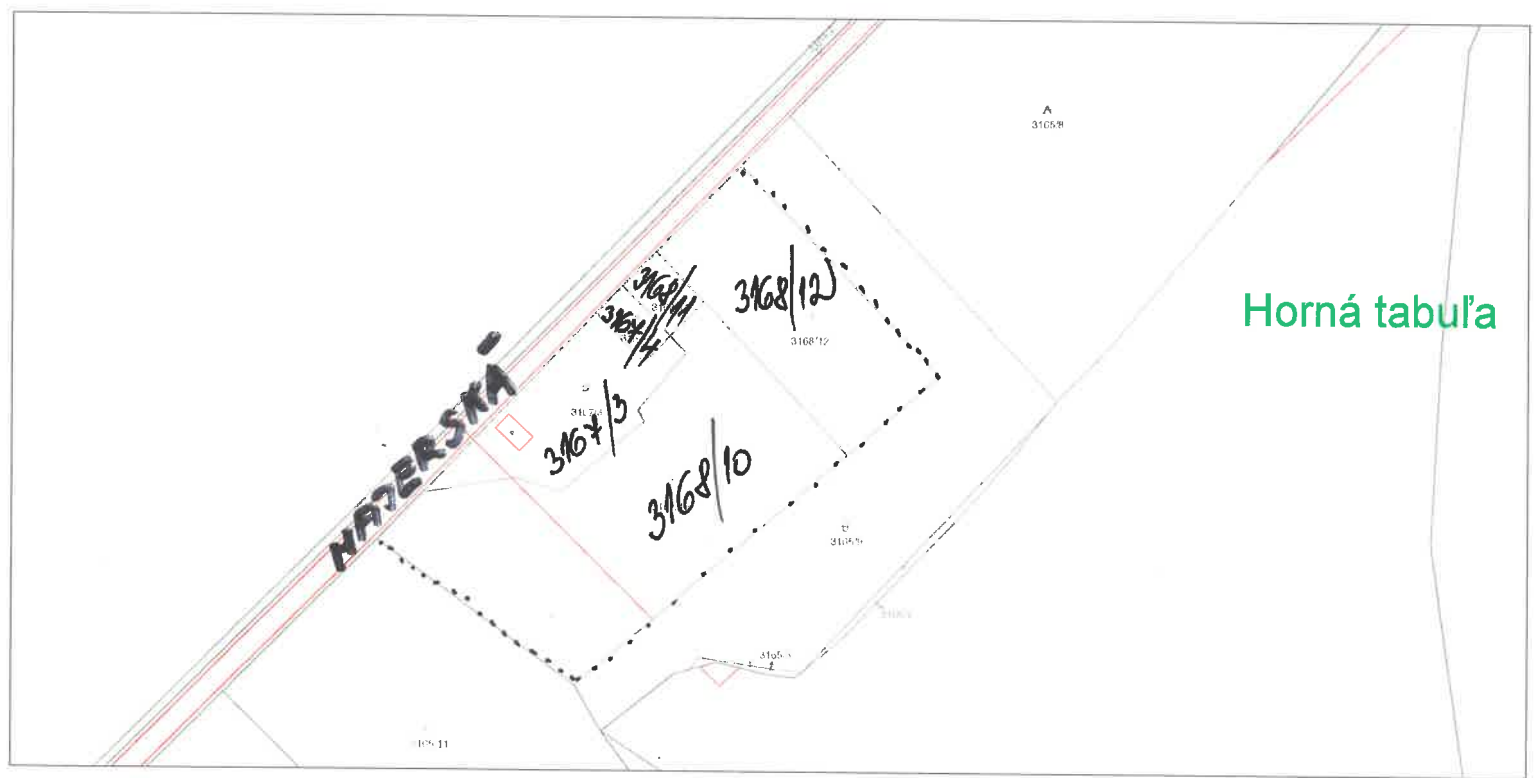
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

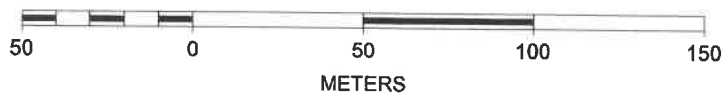
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. VRAKUŇA
Katastrálne územie: Vrakuňa

štvrtok, 14. marca 2019 14:12



SCALE 1 : 2 198



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

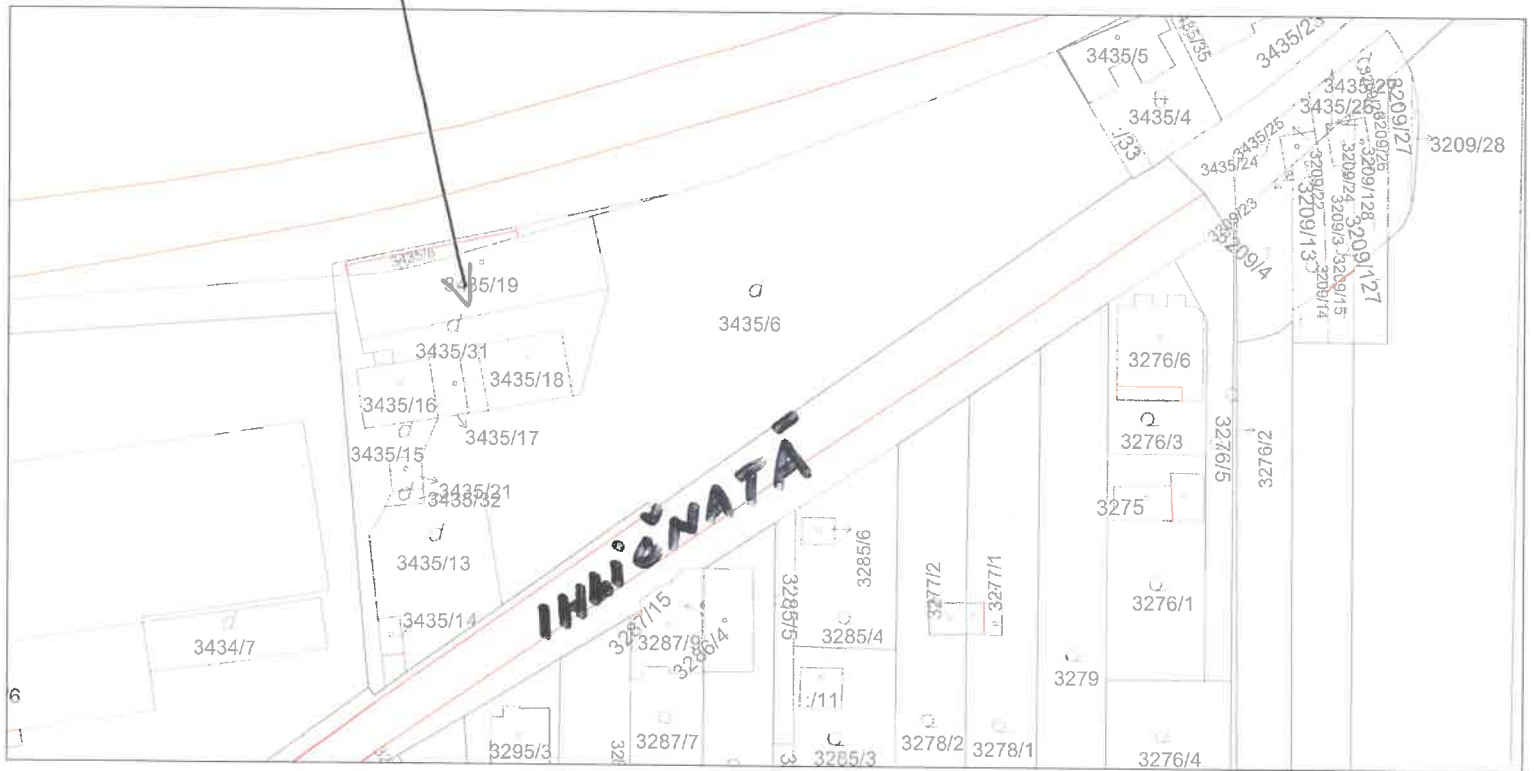
Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

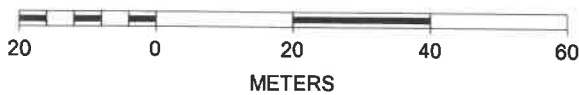
Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. VRAKUŇA
Katastrálne územie: Vrankuňa

štvrtok, 14. marca 2019 14:12

STREDISKO VPS
IHLIČNATÁ 5-7



SCALE 1 : 1 099





MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
 NA INTERNETE


Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I
Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sja

Vložka číslo: 13/B

Obchodné meno:	Malý Dunaj Development, j.s.a.	(od: 21.04.2017)
Sídlo:	Mlynské Nivy 16 Bratislava - mestská časť Ružinov 821 09	(od: 18.05.2017)
IČO:	50 852 230	(od: 21.04.2017)
Deň zápisu:	21.04.2017	(od: 21.04.2017)
Právna forma:	Jednoduchá spoločnosť na akcie	(od: 21.04.2017)
Predmet činnosti:	Uskutočňovanie stavieb a ich zmien	(od: 21.04.2017)
	Prípravné práce k realizácii stavby	(od: 18.05.2017)
	Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov	(od: 21.04.2017)
	Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom	(od: 21.04.2017)
	Prenájom hnuťefných vecí	(od: 21.04.2017)
	Sťahovacie služby	(od: 21.04.2017)
	Dizajnérske činnosti	(od: 21.04.2017)
	Upratovacie práce	(od: 21.04.2017)
	Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)	(od: 21.04.2017)
	Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	(od: 21.04.2017)
	Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov	(od: 21.04.2017)
	Podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom	(od: 21.04.2017)
	Fotografické služby	(od: 21.04.2017)
	Administratívne služby	(od: 21.04.2017)
	Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov	(od: 21.04.2017)
Štatutárny orgán:	predstavenstvo	(od: 21.04.2017)
	Dr. <u>Karol Borároš</u> - predseda predstavenstva Okružná 851/26 Malinovo 900 45 Vznik funkcie: 21.04.2017	(od: 21.04.2017)
	Ing. <u>Martin Adásek</u> - člen predstavenstva Farebná 22 Bratislava 821 05 Vznik funkcie: 21.04.2017	(od: 21.04.2017)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti koná každý člen predstavenstva samostatne. Spoločné konanie všetkých členov predstavenstva sa vyžaduje pre právne úkony v mene spoločnosti týkajúce nehnuteľností alebo ktorejkoľvek jej	(od: 18.05.2017)

Výpis z obchodného registra SR

časti; zahŕňajúce najmä (i) prevod nehnuteľností; vrátane kúpy, predaja, darovania, zámeny; (ii) zriadenie, zmenu, zánik zabezpečenia, pričom zabezpečenie znamená v každom prípade záložné právo, zabezpečovací prevod práva, prevod alebo postúpenie so spätným prevodom alebo postúpením (repo), ako aj akúkoľvek inú zmluvu alebo dojednanie, ktoré má podobný účinok; (iii) zriadenie, zmenu, zánik ťarchy, pričom ťarcha znamená v každom prípade vecné bremeno, predkupné právo, právo spätnej kúpy, opciu, obmedzenie prevodu, zmluvu o budúcej zmluve, záväzok, podmienku, právo prechodu, nárok alebo podiel akejkoľvek tretej strany, nájom, podnájom, právo užívania alebo právo uplatnenia akejkoľvek tretej strany alebo akékoľvek iné právo s podobnými účinkami.

Základné imanie:

2 500 000 EUR Rozsah splatenia: 2 500 000 EUR

Akcie:

Počet: 2500000

(od: 21.04.2017)

Druh: kmeňové

Podoba: zaknihované

(od: 21.04.2017)

Forma: akcie na meno

Menovitá hodnota: 1 EUR

Aktionár:

Odyssey 44, a.s.

Na příkopě 859/22

Praha 1 110 00

Česká republika

(od: 21.04.2017)

Dátum aktualizácie údajov: 14.03.2019

Dátum výpisu: 17.03.2019

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa
 Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
 sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Aktuálne zmeny | Oprava údajov štatutárov | Kontakty na registrové súdy
 Formuláre na podávanie elektronických návrhov na zápis do OR | Formuláre na podávanie listinných návrhov na
 zápis do OR

Znalec: Ing. PETER ADAMOVSKÝ
Imelová 2, 821 07 Bratislava
Mobil : 0903 459 594
e-mail: info@adamovskyp.sk
www.adamovskyp.sk
Znalec z odboru : Stavebníctvo
Odvetvie : Odhad hodnoty nehnuteľností
Pozemné stavby
Ev.č. : 914407

Zadávateľ: Mestská časť Bratislava - Vrakuňa
Širavská 7
821 07 Bratislava
IČO: 00603295
DIČ: 2020840118

Číslo spisu / objednávky : Objednávka č.102/2019 zo dňa 13.03.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 23/2019

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- Administratívnej budovy súp.č.14533 na aprc.č.3435/19
- Budovy so samostatným bytom súp.č.14495 na parc.č.3435/16
- Dielne súp.č.14535 na parc.č.3435/18
- Kotelne súp.č.14536 na parc.č.3435/17
- Vodárne súp.č.14537 na parc.č.3435/21

s príslušenstvom a pozemkami parc.č.3435/13, 3435/14, 3435/15, 3435/16, 3438/17, 3435/18, 3435/19, 3435/21, 3435/31, 3435/32, Ihlíčnatá ulica č. 5 - 7, k.ú. Vrakuňa, obec BA - m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II pre účely zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov : 75 (z toho 46 príloh)
Počet vyhotovení: 4 + 2 CD

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Dopyt v porovnaní s ponukou je v súčasnej dobe výrazne nižší. Jedná sa o staršie stavby, ktoré pôvodne slúžili pri výstavbe Panelárne Vrakuňa ako obslužné objekty betonárky a neskôr boli využívané ako objekty Strediska verejnoprospešných služieb Miestneho úradu Vrakuňa. Následne pod názvom Stredisko údržby verejnej zelene. Jedná sa o stavby v pôvodnom stave. Objekty sú postavené v okrajovej časti mesta Bratislava, Mestskej časti Vrakuňa. Posudzované objekty boli postavené a dané do užívania pravdepodobne v roku 1974. Ihličnatá ulica je napojená na Ráztočnú ulicu. Je slepá a vedie pozdĺž toku rieky Malý Dunaj. Ráztočná ulica tvorí výpadovku z Vrakuňa smerom na Most pri Bratislave. V okolí na pravej strane Ihličnatej ulice sa nachádza zástavba rodinných domov. Na ľavej strane sa nachádza posudzovaný areál a Strediska údržby verejnej zelene a bývalý areál Panelárne Vrakuňa, v ktorom boli asanované všetky pôvodné objekty. Pripravuje sa tam výstavba Obytného súboru Amarello. Na Píniovej ulici sa nachádza zástavba novších bytových domov. Jedná sa o časti obce nevhodné k bývaniu, situované na okraji obce, nakoľko sa podstatná časť pozemkov nachádza v ochrannom pásme ČOV, kde nie je povolená výstavba objektov na bývanie. Vzhľadom k veku nehnuteľností, km ich technickému a kvalitatívnemu stavu je možné konštatovať, že stavby vyžadujú zásadnú rekonštrukciu. Objekty sú v pôvodnom stave, niektoré časti majú porušenú strechu, do objektov zateká, sú zdevastované, nachádzajú sa tam plesne (Byt správcu, Kotolňa, Vodáreň). Príslušenstvo stavieb tvoria hlavne prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy a oplotenie, ktoré sú v pôvodnom stave a nemajú vplyv na cenu nehnuteľnosti. Jedná sa o priemerné stavby v pôvodnom stave, ktoré slúžia ako šatne, sklady, opravárska dielňa a byt. Objekt kotolne a vodárne nie je v súčasnosti využívaný. Bratislava, Hlavné Mesto SR má dostatočnú ponuku pracovných možností, nezamestnanosť je najnižšia v celej SR a pohybuje sa do 5%. Okná miestností sú orientované na južnú severnú stranu. Jedná sa o rovinný terén. V lokalite sa nachádzajú verejné rozvody vody, kanalizácie, elektriny a plynu. Objekty sú postavené v blízkosti okrajovej časti Vrakuňa, kde majú zastávky autobusy a trolejbusy MHD, autobusy medzimestskej SAD a taxi služba. Zastávky MHD sú do 10 minút pešej chôdze. V dostupnosti sa nachádza Železničná zastávka integrovanej vlakovej dopravy Regiojet. Z hľadiska občianskej vybavenosti sa v lokalite nenachádza žiadna vybavenosť. Kompletne vybavenie je situované na sídlisku Vrakuňa - na Poľnohospodárskej ulici. Za areálom preteká rieka Malý Dunaj. V termíne obhliadky neboli zistení v dome neprispôsobiví občania. Prevláda hluk a prašnosť od dopravy. Ohodnocované nehnuteľnosti sú v pôvodnom stave, budú pravdepodobne asanované, nakoľko je v susedstve plánovaná výstavba Obytného súboru Amarello. Rekonštrukcia uvedených stavieb by bola ekonomicky náročná a ich využiteľnosť malá. Objekty sa nachádzajú v ochrannom pásme ČOV s obmedzenou možnosťou výstavby. Podľa informácie získanej na Miestnom úrade Vrakuňa uvedený priestor bude slúžiť ako park so zeleňou a ihriskami. Jedná sa o priemerné nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

a/ Všeobecná situácia

Posudzované pozemky sú zapísané v katastri nehnuteľností na LV č. 2764 k.ú. Vrakuňa. Pozemky sú zakreslené na katastrálnej mape. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce Bratislava, miestna časť Vrakuňa na rovinnom teréne. Jedná sa o lokalitu pri toku rieky Malý Dunaj. Pozemky sú prístupné z miestnej komunikácie - Ihličnatej ulice, ktorá je napojená na Ráztočnú ulicu. Jedná sa o lokalitu v susedstve bývalej Panelárne Vrakuňa, ktorá bola zrušená a na jej mieste sa plánuje výstavba obytného súboru Amarello. Na druhej strane Ihličnatej ulice sa nachádza malopodlažná zástavba rodinných domov. V zmysle územnoplánovacej informácie sa jedná o zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501.

Podstatnou informáciou UPI je skutočnosť, že väčšia časť posudzovaných pozemkov sa nachádza v ochrannom pásme (PHO) okolo ÚČOV. V prílohovej časti posudku sa nachádza situácia Obytného súboru Amarello (Zdroj: www.etrend.sk/gallery/article/), kde je vyznačené ochranné pásmo Čistiarne odpadových vôd.

V posudzovanej lokalite je vybudované napojenie na miestne rozvody inžinierskych sietí - vodovod, elektrina, dažďová a splašková kanalizácia, plynovod, vonkajšie osvetlenie.

b/ Popis jednotlivých koeficientov

Z hľadiska koeficientu Všeobecnej situácie sa jedná o obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov. Okolie posudzovaných pozemkov je zastavané prevažne zástavbou samostatne stojacich rodinných domov na Ihličnatej, a Kosodrevinovej ulici a bytových domov na Píniovej ulici. Na Amarelkovej ulici sa nachádza areál bývalého podniku Paneláreň Vrakuňa, kde boli asanované všetky pôvodné objekty a kde sa plánuje výstavba Obytného súboru Amarello.

Z uvedeného dôvodu je uvažované s koeficientom Všeobecnej situácie 1,30.

V lokalite obce Bratislava, k.ú. Vrakuňa, Ihličnatá ulica sú postavené na jednej strane rodinné domy so štandardným vybavením. Na druhej strane sa nachádza areál Verejnoprospešných služieb Vrakuňa.

Z hľadiska koeficientu Intenzity využitia je uvažované 1,00.

Posudzované pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti obce. Do Mestskej časti Vrakuňa premáva autobusová mestská hromadná doprava MHD. V súčasnosti je zastávka MHD vzdialená cca 10 min pešej chôdze. V blízkosti smerom na Most pri Bratislave sa buduje napojenie na diaľničný obchvat D4. Na Ráztočnej ulici sa nachádza aj zastávka integrovanej vlakovej dopravy Regiojet.

Z uvedeného dôvodu je uvažované s koeficientom dopravných vzťahov 1,00.

Pozemky sú umiestnené v oblasti, kde prevláda zástavba rodinných domov a bytových domov. Jedná sa prevažne o obytnú polohu. V dosahu za Malým Dunajom je situovaná Čistička odpadových vôd a prístavacia dráha letiska M.R. Štefánika.

Koeficient funkčného využitia územia stanovujem na 1,20.

V posudzovanej lokalite sa nachádzajú miestne rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu a verejného osvetlenia. Napojenie na uvedené siete je pred komunikáciou na pozemku.

Koeficient technickej infraštruktúry je uvažovaný 1,40.

Koeficient povyšujúcich faktorov 1,00.

Podstatná časť posudzovaných pozemkov sa nachádza v ochrannom pásme Čistiarne odpadových vôd. Z uvedeného dôvodu je uvažované aj s koeficientom redukujúcich faktorov. Využitelnosť uvedených pozemkov je čiastočne obmedzená.

Koeficient redukujúcich faktorov 0,70

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou zo dňa 13.03.2019 bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
 - Administratívnej budovy súp.č.14533 na aprc.č.3435/19, Budovy so samostatným bytom súp.č.14495 na súp.č.14537 na parc.č.3435/2, s príslušenstvom a pozemkami parc.č.3435/13, 3435/14, 3435/15, 3435/16, 3438/17, 3435/18, 3435/21, 3435/31, 3435/32, Ihličnatá ulica č. 5 - 7, k.ú. Vrakuňa, obec BA - m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II pre účely zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Na základe získaných podkladov, overených skutočností a informácií je vypočítaná všeobecná hodnota využitia a vybavenie inžinierskymi sieťami predstavuje vypočítaná hodnota pozemkov ich reálne dosiahnuteľnú predajnú cenu.

PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	136 821,02	-	-	147 479,50	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
SO 01 Administratívna budova a SO 02 Sklad a sociálne vybavenie s.č. 14533 na parc.č. 3435/19, Ihličnatá ul. Bratislava Vrakuňa	85 741,01
SO 04 - Objekt s bytom správcu súp.č. 14495 na parc.č. 3435/16	15 575,30
SO 05 - Kotolňa súp.č. 14536 na parc.č. 3435/17	5 874,68
SO 06 - Opravárenská dielňa súp.č. 14535 na parc.č. 3435/17	19 888,31
SO 07 - Vodáreň súp.č. 14537 na parc.č. 3435/21	3 747,07
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	130 826,36
Ploty	
Plot predný a bočný "A"	493,41
Plot bočný pletivový "B"	169,77
Spolu za Ploty	663,18
Studňa vo vodárni	140,21
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	1 042,47
Prípojka kanalizácie	613,97
Vodomerná šachta	276,42
Prípojka plynu	153,70
Prípojka NN	277,94
Spevnené plochy betónové	2 826,76
Spolu za Vonkajšie úpravy	5 191,26
Spolu stavby	136 821,02
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 3435/13 (341 m ²)	34 611,50
Pozemky - parc. č. 3435/14 (31 m ²)	3 146,50
Pozemky - parc. č. 3435/15 (225 m ²)	22 837,50
Pozemky - parc. č. 3435/16 (102 m ²)	10 353,00
Pozemky - parc. č. 3435/17 (39 m ²)	3 958,50

Pozemky	3435/18 (120 m ²)	12 180,00
Pozemky	3435/19 (353 m ²)	35 829,50
Pozemky	parc. č. 3435/21 (22 m ²)	2 233,00
Pozemky	parc. č. 3435/31 (209 m ²)	21 213,50
Pozemky	- parc. č. 3435/32 (11 m ²)	1 116,50
Spolu	1 453,00 m ²	147 479,50
Všetchno		284 300 52
Všetchno		284 000,00

Slovom: Eur

MIN

Ochrana
Poškodenie

V Bratislave 25.03.2019

Ing. Peter Adamovský

IV.

1. z listu vlastníctva č.2764 - čiastočný, k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, Bratislava II, zo dňa 23.03.2019 vytvorený z katastrálneho portálu
2. Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. č. 3435/13,14,15,16,17,18,19,21,31,32, k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, Bratislava II, zo dňa 23.03.2019
3. Územnoplánovacia informácia na pozemky parc.č. 3435/13-21
4. Návrh na vykonanie záznamu, Notárska zápisnica č.N 65/98 a Protokol č.4/93 o zverení obecného
5. plán na zameranie skutkového stavu nehn. p.č.3435/6 a oddelenie p.č.3435/15 až
6. zmluva rok 2016
7. Rozhodnutie o určení nového súpisného a nového orientačného čísla
8. Overenie pasportu Strediska verejno-prospešných služieb
9. Situácia širších vzťahov
10. Sprievodná správa a Súhrnná technická správa k zjednodušenej dokumentácii Strediska údržby verejnej zelene, vypracoval Ing. arch. Ján Žiška, Súmračná 23, Bratislava
11. Stavebnotechnický popis Stavebný objekt 01 - administratívna budova a 02 - sklad a sociálne vybavenie,
12. Projekt Administratívna a sociálna budova Areál SÚVZ, (Pôdorys, Pohľady, Rez AB)
13. Stavebnotechnický popis Stavebný objekt 04 - Byt správcu,
14. Stavebnotechnický popis objektu 05- Kotolňa
15. Projekt Kotolňa a Byt správcu
16. Stavebnotechnický popis objektu 06 - Oprávarenská dielňa
17. Projekt Dielňa Pôdorys, pohľady, Rez AB
18. Stavebnotechnický popis objektu 07 - Vodáreň
19. Projekt Vodáreň Pôdorys, Pohľady, Rez
20. Situácia Obytného súboru Amarello s vyznačením ochranného pásma ČOV
21. (zdroj: www.etrend.sk/gallery/article/)
22. Satelitná mapa (zdroj www.google.com/maps)
23. Orientačná mapa lokality
24. Fotodokumentácia zo dňa 13.3.2019.