



Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 10. 10. 2017

K bodu č.: 1

Návrh
na predaj pozemku reg. „C“ KN, parc. č. 3935/186 a 3935/226, k. ú. Záhorská Bystrica
pre žiadateľa spoločnosť Volkswagen Slovakia, a. s.,
ako prípad hodný osobitného zreteľa - Žiadosť spoločnosti Volkswagen Slovakia, a. s.
o korekciu uznesenia

Predkladateľ:

Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia
- Dôvodová správa
- Stanoviská komisií
- Žiadosť spoločnosti Volkswagen Slovakia, a. s. o korekciu uznesenia

Spracovateľ:

Ing. Jaroslava Lidáková
referát ÚP, ŽP, dopravy, investícií,
správy majetku

Október 2017

1.

**Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2017
mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 10. 10. 2017**

Názov bodu programu: Návrh na predaj pozemku reg. „C“ KN, parc. č. 3935/186 a 3935/226, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa spoločnosť Volkswagen Slovakia, a. s., ako prípad hodný osobitného zreteľa - Žiadosť spoločnosti Volkswagen Slovakia, a. s. o korekciu uznesenia

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

s c h v a ľ u j e

predaj nehnuteľností vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica – pozemkov reg. „C“ KN parc č. 3935/186, orná pôda o výmere 485 m² a parc. č. 3935/226, zastavané plochy a nádvoría o výmere 37 m², k. ú. Záhorská Bystrica vedených Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 7186 spoločnosti Volkswagen Slovakia, a. s., J. Jonáša 1, 843 02 Bratislava v zmysle § 9a ods. 8, písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení ako prípad hodný osobitného zreteľa za cenu vo výške 1,7 násobku ceny podľa znaleckého posudku vypracovaného STATUS PLUS, s. r. o., t. j. 85,- €/m².

II. Dôvodová správa

Predmet: pozemky reg. „C“ KN parc č. 3935/186, orná pôda o výmere 485 m² a parc. č. 3935/226, zastavané plochy a nádvoría o výmere 37 m², k. ú. Záhorská Bystrica vedené Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 7186.

Žiadateľ: Volkswagen Slovakia, a. s., J. Jonáša 1, 843 02 Bratislava

Špecifikácia pozemku:

K.ú.	Parc. č.	druh pozemku	celková výmera	LV
Záhorská Bystrica	3935/186	orná pôda	485 m ²	7186
Záhorská Bystrica	3935/226	zastavané plochy a nádvoría	37 m ²	7186
Celková výmera			522 m²	

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica obdržala žiadosť spoločnosti Volkswagen Slovakia, a. s., J. Jonáša 1, 843 02 Bratislava zastúpenej spoločnosťou Centrop, s. r. o., Svätoplukova 30, 821 08 Bratislava o odkúpenie pozemkov reg. „C“ KN parc č. 3935/186, orná pôda o výmere 485 m² a parc. č. 3935/226, zastavané plochy a nádvoría o výmere 37 m², k. ú. Záhorská Bystrica vedené Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 7186.

Žiadateľ o kúpu nehnuteľností spoločnosť Volkswagen Slovakia, a. s. so sídlom J. Jonáša 1, 843 02 Bratislava žiada o prevod predmetných pozemkov do jej vlastníctva, nakoľko v tejto lokalite pripravuje realizáciu parkoviska pre zamestnancov a dodávateľov spoločnosti. Vybudovanie parkoviska je nevyhnutné pre ďalší rozvoj výroby v závode VW v rámci realizácie stavby: „Rozšírenie územia areálu Volkswagen Slovakia a. s. – III. Etapa“.

V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy je územie, v ktorom sa predmetné pozemky nachádzajú **rozvojovým územím**, určeným pre funkciu **priemyselná výroba, číslo funkcie 301, kód E**

Charakteristika územia:

Plochy slúžiace pre umiestňovanie areálov priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie.

Funkčné využitie prevládajúce: areály veľkých priemyselných podnikov s doplňujúcimi prevádzkami a skladmi, služby a výroby všetkých druhov združené v priemyselných parkoch.

Funkčné využitie prípustné: objekty súvisiaceho vedeckého výskumu, administratívne objekty súvisiace s hlavnými funkciami.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: občianska vybavenosť a služby pre obsluhu územia.

K odpredaju predmetných pozemkov bol dňa 18. 5. 2017 udelený predchádzajúci súhlas primátora Hlavného mesta SR Bratislavy JUDr. Iva Nesrovnala č. 13 01 00 32 17 podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 25/2017 vypracovanom znalcom STATUS Plus, s. r. o., Ing. Iveta Grebáčová v súlade s požiadavkami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí bol, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu než 49,91 €/m².

Žiadosť spoločnosti Volkswagen Slovakia, a. s. bola dňa 20. 6. 2017 prerokovaná na zasadnutí miestneho zastupiteľstva, ktoré k návrhu na odpredaj prijalo uznesenie č. 266/2017 v nasledovnom znení:

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

s c h v a ľ u j e

predaj nehnuteľností vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava Záhorská Bystrica – pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3935/186, orná pôda o výmere 485 m² a parc. č. 3935/226, zastavané plochy a nádvoría o výmere 37 m², k. ú. Záhorská Bystrica vedené Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 7186 spoločnosti Volkswagen Slovakia, a. s., J. Jonáša 1, 843 02 Bratislava v zmysle § 9a ods. 8, písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení ako prípad hodný osobitného zreteľa za cenu 140,- €/m².

Predmetné uznesenie bolo zaslané žiadateľovi, ktorý listom prijatým dňa 28. 8. 2017 (v prílohe) vyjadril nesúhlas so schválenou kúpnu cenou, požiadal o korekciu schválenej sumy a navrhol uzavrieť kúpnu zmluvu na predmetné pozemky za kúpnu cenu vo výške 1,7 násobku všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 25/2017 vypracovanom znalcom STATUS Plus, s. r. o., Ing. Iveta Grebáčová, čo predstavuje sumu 85,00 €/m².

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti bola žiadosť spoločnosti Volkswagen opätovne predložená na zasadnutie príslušných komisií a je opätovne predložená i na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Stanoviská komisií

Odpoveď žiadateľa na návrh kúpnej ceny schválený uznesením 266/2017 zo dňa 20. 6. 2017 bola predložená na rokovanie komisie pozemkovej a lesného hospodárstva a komisie finančnej, pre investície a rozvoj podnikania, ktoré k žiadosti zaujali nasledovné stanoviská:

- komisia pozemková a lesného hospodárstva

Komisia sa žiadosťou zaoberala na svojom zasadnutí dňa 2. 10. 2017 a zaujala k nej nasledovné stanovisko:

- Komisia odpoveď spoločnosti Volkswagen Slovakia a. s., na návrh kúpnej ceny za vyššie uvedené predmetné pozemky berie na vedomie a vo veci predaja naďalej trvá na dodržaní uznesenia č. 266/2017.

- komisie finančná, pre investície a rozvoj podnikania

Komisia sa žiadosťou zaoberala na svojom zasadnutí dňa 28. 9. 2017 a zaujala k nej nasledovné stanovisko:

- Komisia odpoveď na návrh kúpnej ceny spoločnosti Volkswagen Slovakia a. s., berie na vedomie. Komisia sa stotožňuje so schváleným uznesením MZ MČ BA-ZB č. 266/2017.



Miestny úrad MČ Bratislava –
Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1
843 57 Bratislava 48

V Bratislave, dňa 28.08.2017

VEC: Odpoveď na návrh kúpnej ceny za pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3935/186, orná pôda o výmere 485 m² a parc. č. 3935/226, zastavané plochy a nádvoria o výmere 37 m², k. ú. Záhorská Bystrica, vedené Okresným úradom BA, katastrálnym odborom na LV 7186.

Vážený pán starosta, vážení poslanci,

Uznesením č. 266/2017 zo dňa 20.6.2017 ste schválili odpredaj predmetných parciel za cenu 140,- Eur/m². S uvedeným návrhom nesúhlasíme a navrhujeme uzavrieť kúpnu zmluvu na predmetné pozemky za kúpnu cenu, ktorá bude zohľadňovať cenu obvyklú za daný pozemok. Naš návrh je kúpna cena vo výške 1,7 násobku ceny podľa znaleckého posudku č. 25/2017 zo dňa 27.2.2017, vypracovaným STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta š. 32/bb, 811 09 Bratislava, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby – odhad hodnoty nehnuteľnosti, čo predstavuje 85,00 EUR/m².

K uvedenému uvádzame nasledovné argumenty:

- Cena 140 Eur/m² je neadekvátna pre uvedený pozemok a nezohľadňuje trhové podmienky ceny ornej pôdy a zastavaného pozemku,
- VW Slovakia bude musieť uhradiť ešte skrývku ornice, poplatok do PPF, developerský poplatok za rozvoj a teda reálne sa cena pozemku ešte navýši,
- Ako príklad podobného predaja obdobného pozemku uvádzame nasledovné:
 - Zastupiteľstvo MČ Záhorská Bystrica schválila predaj obdobného pozemku – ostatná plocha, na ktorom už je postavená cesta, Národnej diaľničnej spoločnosti zo dňa 12.6.2017 za cenu 1,2-násobok ceny podľa znaleckého posudku č. 19/2017; t.j. cena 58,58 Eur/m² a ceny 62,90 Eur/m²,
 - HI. m. SR Bratislava predalo spoločnosti VW Slovakia zo dňa 15.7.2015 obdobné pozemky ostatné plochy a zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Devínska Nová Ves, za cenu podľa znaleckého posudku č. 29/2015

vypracovaným znalcom z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. Monikou Nitkovou, a to vo výške 79,86 Eur/m² a 72,60 Eur/m²,

- Na uvedené pozemky bude vydané osvedčenie o významnej investícii , ktoré Vláda SR schváli na svojom najbližšom riadnom zasadnutí. V prípade našej nedohody bude s platným rozhodnutím o významnej investícii nutné pristúpiť k procesu vyvlastnenia v súlade so zákonom č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií.

Žiadame Vás o Vaše korigované stanovisko, v zmysle našej ponuky uvedenej v tomto liste, čo najskôr.

S pozdravom,

.....
Meno a priezvisko
Funkcia vo VW



Prílohy:

1. Znalecký posudok č. 25/2017 zo dňa 27.2.2017, vypracovaný STATUS Plus, s.r.o. pre predaj pozemku MČ ZB kupujúcemu VOLKSWAGEN SLOVAKIA
2. Uznesenie o predaji pozemku vo vlastníctve MČ ZB kupujúcemu NDS zo dňa 29.4.2014
3. Znalecký posudok č. 19/2017, vypracovaný Ing. S. Lasicom pre predaj pozemku MČ ZB kupujúcemu NDS.
4. Uznesenie MZ Hl. m. SR BA o predaji pozemku v DNV pre VW Slovakia, a.s., zo dňa 25.6.2015
5. Znalecký posudok č. 29/2015, vypracovaný Ing. Monikou Nitkovou na pozemok v DNV, zo dňa 22.6.2015 pre predaj pozemku hl.m.SR kupujúcemu VOLKSWAGEN SLOVAKIA, a.s.