

ZÁVEREČNÁ SPRÁVA

komisie pre prešetrenie opodstatnenosti a výhodnosti zámeny pozemkov navrhnutej spoločnosťou INTERCOM Development s.r.o. a týkajúcej sa projektu Radničné námestie

Adresáti správy: poslanci Mestského zastupiteľstva (MsZ), primátor Ivo Nesrovnal (ďalej len primátor), hlavný kontrolór hlavného mesta, hlavný kontrolór MČ Bratislava-Rača a obyvatelia Hlavného mesta SR Bratislavy.

Autori správy: členovia komisie v zložení

Alexander Marčan, trvale bytom Závadská 16, 831 06 Bratislava

Peter Mazúr, trvale bytom Závadská 14, 831 06 Bratislava

Martin Rybák, trvale bytom Závadská 2, 831 06 Bratislava (18.2.2016 nahradil Ing. Magdu Sulanovú)

Pavel Sibyla, trvale bytom Černočského 3, 831 53 Bratislava – výkonný riaditeľ nadácie **Zastavme korupciu**

Vieroslava Štrbáková, trvale bytom Na pasekách 10, 831 06 Bratislava (16.3.2016 nahradila V. Bielka)

Komisia vznikla 25.1.2016 a jej mandát je vymedzený Vyhlásením Verejného zhromaždenia (VVZ) obyvateľov MČ Bratislava Rača zo dňa 15.1.2016.

Komisia vyhodnotila výhodnosť návrhu zámeny, ktorý predkladá spoločnosť INTERCOM Development s.r.o. p

A. ZÁVERY KOMISIE

- Komisia vybudovanie parku** v zhode so záujmami obyvateľov mesta **víta a podporuje**.
- Zámena pozemkov**, tak ako ju navrhol investor a poslancom MsZ predkladá magistrát **je pre mesto finančne aj vecne nevýhodná**.
 - Z 15 parciel o výmere **4 112 m²**, ktoré investor ponúka na zámenu, sú pre vybudovanie parku potrebné len 2 parcely o výmere **2 287 m²**.
 - Zvyšné parcely sú zväčša vnútroblokové prístupové cesty k súkromným parkovacím miestam a ich vlastníctvom mestom nie je verejným záujmom. Takéto pozemky investori dávajú mestu bezodplatne a sú vďační, keď ich mesto prijme. Z ich vlastníctva vyplýva len povinnosť starať sa o finančne náročnú údržbu a je neprijateľné započítať ich do zámeny ako aktívum investora.
 - S prihliadnutím na body 2.1 a 2.2 ide v skutočnosti o zámenu **3 419 m²** pozemkov mesta za **2 287 m²** investora. Pri odhadovej cene **230,04 €/m²** to predstavuje rozdiel v neprospech mesta **260 405 €**.
- Vecnú aj finančnú nevýhodnosť zámeny podčiarkujú aj ďalšie skutočnosti:**
 - Zámenou investor získa do vlastníctva pozemky medzi RNR a obytnými domami na Závadskej, pozdĺž Rustaveliho a pri električkovej trati. MČ Rača sa tým vzdá možnosti vo verejnom záujme budovať ochrannú zeleň a verejné parkovacie miesta.
 - Do parku, ktorého vybudovanie je aj v obchodnom záujme investora (vyššie ceny „bytov pri parku“, ako ich už dva roky inzeruje a predáva investor), mesto vloží pozemok **1 300 m²** v hodnote **299 052 €**. Navyše MČ bude musieť park a detské ihrisko dofinancovať, pretože čiastka **100 000 €**, ktorú ponúka investor, podľa viacerých vyjadrení odborníkov, nepostačuje. Na dôvažok MČ bude zaisťovať dlhodobú údržbu, čo vygeneruje ďalšie náklady pre MČ Bratislava-Rača v ďalších rokoch.

Aj keď pointou zámeny má byť práve vybudovanie parku a detského ihriska, uvedené aktíva mesta a MČ sa v návrhu nespomínajú. Zjavne nezapadajú do rozprávkovej investície o nebytových výhodnosti zámeny pre mesto.

B. ODPORÚČANIA KOMISIE

- Zamietnuť predložený návrh investora** pre jeho finančnú aj vecnú nevýhodnosť.
- Dohodnúť s investorom vyvážení zámeny**, do ktorej investor zahrnie len pozemky nevyhnutné pre vybudovanie parku, a mesto do zámeny dá pozemky, na ktoré investor v rozpore so Zmluvou o nájme pozemkov z roku 2007 umiestnil svoje stavby a potrebuje k nim získať vlastnícky vzťah, čo je vlastne skutočný dôvod tejto netransparentnej a pre mesto nevýhodnej zámeny.
- Využiť ostatné pozemky mesta v prospech obyvateľov**, bez nedôstojného nátlaku investora v podobe vyhrážania sa, že keď nedostane všetko, čo chce, investor nepostaví park, ale osemposlaňnú budovu. Skutočnosť, že v takom prípade mu hrozia žaloby majiteľov bytov, ktorým byty predával ako „byty pri parku“, a strata tváre pred verejnosťou, radšej investor neuvádza.

STANOVISKO K NÁVRHU ZÁMENY POZEMKOV, KTORÝ MAGISTRÁT HL. MESTA SR PREDKLADÁ NA ODSÚHLASENIE POSLANCOM MSZ (dôvodová správa)

Komisia vypracovala pre poslancov mestského zastupiteľstva a primátora hl. mesta I. Nesrovnala k návrhu <https://zastupitelstvo.bratislava.sk/mestske-zastupitelstvo-hlavneho-mesta-sr-bratislavy-zasadnutie-29092016/bod-18/>, ktorý je podkladom pre hlasovanie č. 18 na zasadnutí MsZ 29. 9. 2016, toto stanovisko:

1. EKONOMICKÁ NEVÝHODNOSŤ PRE MESTO

Spoločnosť INTERCOM Development predložila návrh zámeny pozemkov, ktorý je jednostranne výhodný pre investora a nevýhodný pre mesto. Pozemky sú ocenené všetky jednotnou cenou za meter štvorcový. Investor odovzdáva pri zámene mestu viac metrov štvorcových ako žiada od mesta, a preto sa javí z ekonomického pohľadu zámena výhodná pre mesto.

Investor od mesta žiada jednak pozemky, na ktoré **v rozpore so Zmluvou o nájme pozemkov z roku 2007** umiestnil svoje stavby a parkovacie miesta, a ďalej pozemky, na ktorých ešte môže zriadiť ďalšie súkromné parkovacie miesta. V oboch prípadoch ide o pozemky s vysokou hodnotou pre investora.

Mestu investor navrhuje odovzdať popri pozemku, ktorý má tvoriť časť nového parku s detským ihriskom, aj značnú časť pozemkov, ktoré mesto vôbec nepotrebuje (prícestná zeleň, vnútrobloková komunikácia - príjazdová cesta k súkromným parkovacím boxom, vjazd do súkromných garáží). Vecná hodnota týchto pozemkov je pre mesto napriek vysokej odhadovanej cene nulová, navyše mestskej časti po opätovnom zverení do správy vzniknú pravidelné náklady na údržbu.

Komisia vydáva nasledovné stanovisko:

- Nadobudnutie predmetných pozemkov do majetku mesta s výnimkou pozemku na vybudovanie parku je neopodstatnené, má za účel len vzbudiť dojem finančne výhodnej bilancie pre mesto a zabezpečiť obchodné záujmy a bezdôvodné obohatenie investora,
- Žiadame primátora I. Nesrovnala, aby v rámci manažmentu majetku hl. mesta predložil po dôkladnej analýze a diskusii s občanmi návrh, ktoré pozemky vzhľadom k verejnému záujmu prevedie do vlastníctva investora a ktoré z ponúkaných pozemkov investora prevedie do vlastníctva hl. mesta.

2. VEREJNÝ ZÁUJEM OBYVATEĽOV

Občania MČ Bratislava-Rača žiadali starostu petíciou, na zasadnutí Miestneho zastupiteľstva aj na verejnom zhromaždení obyvateľov v januári 2016, aby pôvodná parcela č. 674/9 s výmerou 3 092 m² a parcely č. 475/55 a 475/152 naďalej ostali v správe MČ Bratislava-Rača, keďže tvoria posledné časti zelenej plochy oddelujúcej objekty projektu Radničné námestie a obyvateľov najviac dotknutej Závadskej ulice.

Komisia dáva do pozornosti, že z parcely 674/9 bolo niekoľkokrát odčlenené množstvo ďalších pozemkov a tieto pozemky sú teraz predmetom zámeny v prospech spol. INTERCOM Development (napr. parcely č. 674/167, 674/56, 674/161 a ďalšie). Navrhovanou zámenou sa pozemky so zeleňou dostanú do rúk investora a mesto stratí možnosť spolurozhodovať o veľkej časti dotknutého územia. Tým sa výrazne zvýši riziko, že investor ako nový vlastník pozemkov nebude brať ohľad na verejný záujem ani na oprávnené záujmy obyvateľov zóny Radničného námestia a bytových domov na ulici Závadská a zo zvyškov zelených plôch sa môžu stať súkromné parkoviská.

Poznámka: Mapové podklady, ktoré pripravil Magistrát pre poslancov MsZ sú absolútne neprehľadné, nevyznačujú čitateľne pozemky, ktoré do zámeny vkladá mesto. Skutočnosť, že mapa nie je kompletná (chýbajú na nej pozemky, ktoré sú predmetom zámeny) považujeme za neprípustný nedostatok v predkladanom návrhu.

3. VYBUDOVANIE PARKU – FAKTY vs TVRDENIA DEVELOPERA

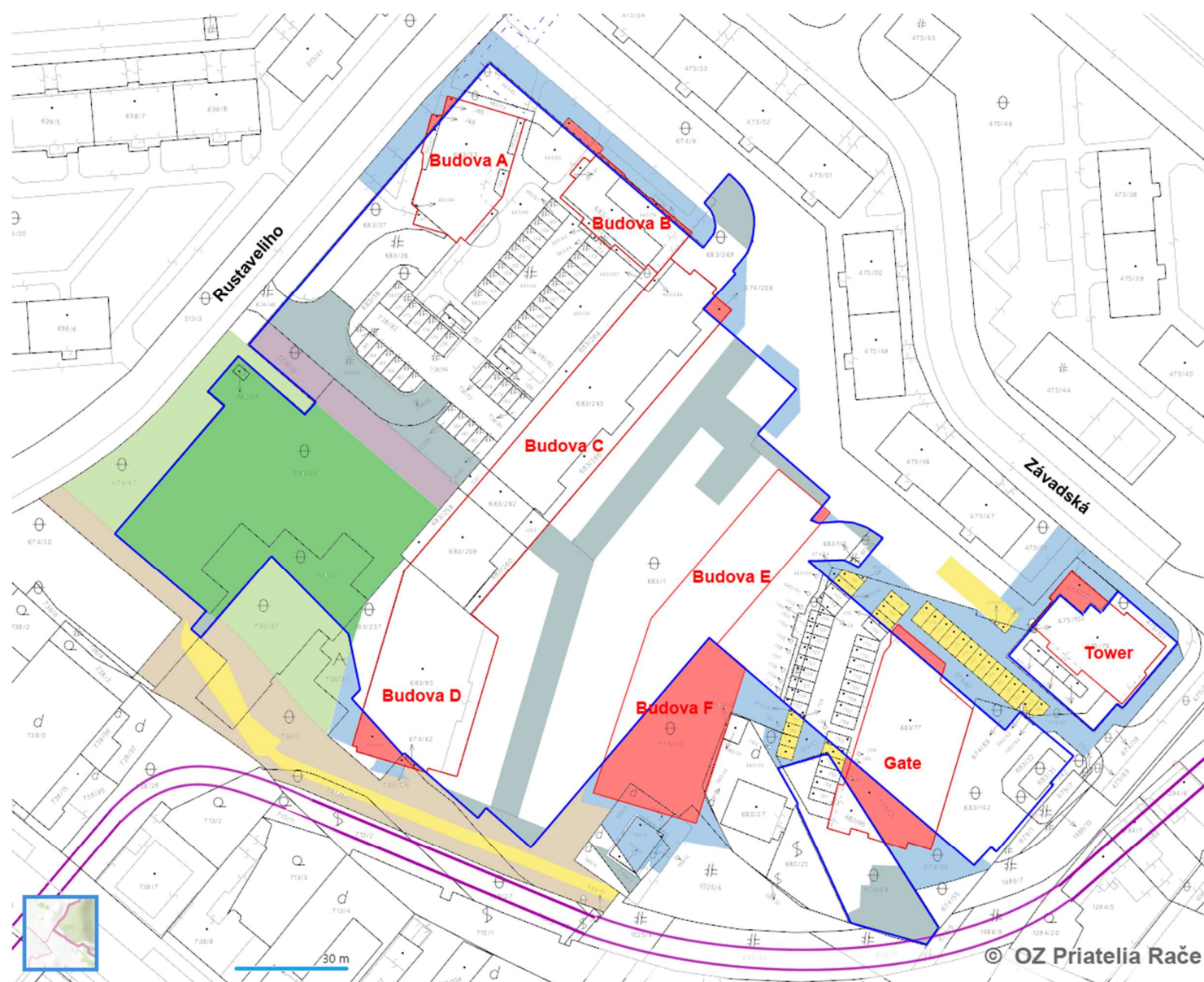
Komisia podporuje vybudovanie parku v lokalite Radničné námestie.

Rozhodne sa však nestotožňujeme s tým, že investor podmieňuje vybudovanie parku splnením všetkých svojich požiadaviek. Od mesta požaduje pozemky, ktoré potrebuje pre kolaudáciu už postavených stavieb na pozemkoch hlavného mesta a zároveň navrhuje mestu odovzdať pozemky, ktoré pre mesto nemajú žiadnu hodnotu a sú s nimi spojené náklady.

Spojením zámeny pozemkov s vybudovaním parku sa investor snaží zakryť skutočnosť, že bude na zámeny ekonomicky profitovať na úkor hlavného mesta. Zneužíva pritom prepojenie na televíziu TA3, využíva profesionálnu mediálnu manipuláciu verejnosti aj poslancov cez PR články (naposledy zavádzajúci PR článok v Bratislavských novinách) a vytvára nátlak na poslancov a verejnosť upozorňovaním, že má platné stavebné povolenie k pozemku, v ktorom má byť nový park.

Investor už niekoľko rokov deklaruje nové byty ako „bývanie pri parku“ a profituje aj na vyšších predajných cenách takýchto bytov. Pritom neuvádza, že mesto sa bude na vybudovaní parku podieľať poskytnutím vyše tretiny pozemku, ani to, že mestská časť Rača bude zabezpečovať údržbu parku.

Investorovi v tomto momente nič nebráni, aby park začal budovať, tak ako ho verejne prisľúbil. Naplnenie tohto prisľubenia očakávajú nielen noví vlastníci bytov na Radničnom námestí v Rači, ale i všetci ostatní obyvatelia hlavného mesta a MČ Bratislava-Rača.



- A** Pozemky investora ponúknuté mestu na vybudovanie parku
- B** Pozemky investora ponúkané mestu, na ktorých stoja obslužné komunikácie
- C** Pozemky investora ponúkané mestu na ktorých stojí parkovisko
- D** Pozemky mesta potrebné na vybudovanie parku
- E** Pozemky mesta, na ktorých investor vybuvoval obytné budovy určené na zámenu investorovi
- F** Pozemky mesta, na ktorých investor vybuvoval parkoviská určené na zámenu investorovi
- G** Pozemky mesta, na ktorých má investor obslužné komunikácie, určené na zámenu investorovi
- H** Zostatkové pozemky mesta po zámene podľa návrhu investora
- Hranica pozemkov mesta a investora
- Hranica budov