Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

na schválenie nájmu časti cesty II/143 o výmere 1 175 m^2 a 331 m^2 v k. ú. Malacky pre stavebníka HORIMA, s.r.o. a GK TEAM, s.r.o. ako prípad hodný osobitného zreteľa

---

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia
Komisia dopravy
Komisia zdravotníctva
Komisia sociálnych vecí
Komisia školstva, športu a mládeže
Komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánovania
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu
Komisia kultúry
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Věra Homolová
referent právneho oddelenia

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Bratislava
január 2024

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č. ...../2024
zo dňa 16. 02. 2024

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A . s c h v a ľ u j e

A.1 ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je zvýšenie dopravnej bezpečnosti na úsekoch cesty II/143 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja realizáciou stavby „MAYER Malacky 1. etapa – infraštruktúra, 2. FÁZA“ pre stavebné objekty „SO 121.KI Križovatka K1“ a „SO 131.KI Križovatka K3“, nájom nehnuteľného majetku:

- časti cesty II/143 v k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, v rozsahu nájmu 1 175 m^2 pre „SO 121.KI Križovatka K1“ určenom zákresom do realizačného projektu stavby,
- časti cesty II/143 v k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, v rozsahu nájmu 331 m^2 pre „SO 131.KI Križovatka K3“ určenom zákresom do realizačného projektu stavby

pre nájomcov

HORIMA, s.r.o. so sídlom Agátová 4D, 841 01 Bratislava, IČO: 52 164 349
GK Team, s.r.o. so sídlom Cesta mládeže 18, 901 01 Malacky, IČO: 45 638 152

s podmienkami:

- predmet nájmu - určený zákresom do realizačného projektu „MAYER MALACKY 1. etapa – infraštruktúra 2. FÁZA“, doloženým dňa 12.12.2023,
- účel nájmu - realizácia stavebných objektov „SO 121.KI Križovatka K1“ (ďalej aj „SO 121.KI“) a „SO 131.KI Križovatka K3“ (ďalej aj „SO 131.KI“) stavby „MAYER Malacky 1. etapa – infraštruktúra, 2. FÁZA“ (ďalej len „stavba“) na náklady a zodpovednosť nájomcu,
- doba nájmu – doba určitá, v trvaní
    - pre výstavbu SO 131.KI odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia pre SO 131.KI do uzatvorenia zmluvy o bezodplatnom prevode stavebného objektu SO 131.KI vrátane investícií do vlastníctva BSK, najneskôr však do 2 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy;
    - pre výstavbu SO 121.KI odo dňa začatia realizácie SO 121.KI do uzatvorenia zmluvy o bezodplatnom prevode stavebného objektu SO 121.KI vrátane investícií do vlastníctva BSK, najneskôr však do 3 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy,
- nájomné bude dohodnuté vo výške 30,- €/m^2/rok,
- nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 6 mesiacov od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nájomnú zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,

- nájomca vybuduje SO 121.KI a SO 131.KI v súlade s predloženým projektom stavby/stavebných objektov a stanoviskom Odboru dopravy Úradu Bratislavského samosprávneho kraja č. 4336/2023/PK-133, 34390/2023 zo dňa 09.11.2023; ku kolaudácii stavby predloží nájomca kompletnú projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia,
- nájomca do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na jednotlivé stavebné objekty odovzdá príslušné stavebné objekty/investície vrátane dopravného značenia a bez chodníkov, spolu s preukázaním hodnoty jednotlivých stavebných objektov, bezodplatne do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja; v prípade omeškania s odovzdaním jednotlivých stavebných objektov je nájomca povinný za každý deň omeškania zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- €,
- nájomca majetkovo-právne vysporiada pozemky pod jednotlivými stavebnými objektmi v časti rozšírenia existujúceho cestného telesa v prospech Bratislavského samosprávneho kraja najneskôr ku dňu podania žiadosti o kolaudáciu jednotlivých stavebných objektov; pozemky budú odčlenené geometrickým plánom, ocenené znaleckým posudkom a bezodplatne prevedené do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja; k pozemkom vo vlastníctve Slovenskej republiky bude zriadené vecné bremeno v prospech Bratislavského samosprávneho kraja,
- v prípade skončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím doby nájmu z dôvodu na strane nájomcu a v prípade uplynutia doby nájmu bez nadobudnutia právoplatnosti alebo bez vydania kolaudačného rozhodnutia na jednotlivé stavebné objekty sa vybudované investície stanú vlastníctvom Bratislavského samosprávneho kraja titulom zmluvnej pokuty,
- výkonom práva nájmu a účelom nájmu sa nesmie nájomca dotknúť žiadnych práv tretích osôb.

A.2 prevod vlastníctva stavebných objektov, prevod vlastníctva pozemkov zastavaných rozšírením existujúcej pozemnej komunikácie a zriadenie vecných bremien k pozemkov zastavaným jednotlivými stavebnými objektmi podľa bodu A.1 na základe porealizačného geometrického zamerania v prospech Bratislavského samosprávneho kraja.

B u k l a d á

B.1 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis nájomnej zmluvy

Termín: v zmysle textu uznesenia v časti A podmienky

B.2 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmlúv o prevode vlastníctva SO 121.KI a SO 131.KI

Termín: v zmysle textu uznesenia v časti A podmienky

B.3 riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu a podpis zmlúv o prevode pozemkov pod SO 121.KI a SO 131.KI v časti rozšírenia existujúceho cestného telesa a zmlúv o zriadení vecného bremena v prospech Bratislavského samosprávneho kraja

Termín: v zmysle textu uznesenia v časti A podmienky

D ô v o d o v á s p r á v a

Spoločnosti HORIMA, s.r.o. so sídlom Agátová 4D, 841 01 Bratislava, IČO: 52 164 349 a GK Team, s.r.o. so sídlom Cesta mládeže 18, 901 01 Malacky, IČO: 45 638 152 (ďalej spolu len „žiadateľ"), v zastúpení splnomocnencom, požiadala elektronicky dňa 16.11.2023, s doplnením žiadosti elektronicky dňa 08.12.2023 a podkladov e-mailom dňa 12.12.2023, Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK"), ako výlučného vlastníka cesty II/143 (inžinierska stavba nie je evidovaná v katastri nehnuteľností), o prenájom časti cesty II/143 v k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky v rozsahu nájmu

- 1 175 m^2 pre stavebný objektov „SO 121.KI Križovatka K1" (ďalej aj „SO 121.KI" alebo „križovatka K1") a
- 331 m2 pre stavebný objekt „SO 131.KI Križovatka K3" (ďalej aj „SO 131.KI" alebo „križovatka K3")

určenom zákresom do realizačného projektu stavby „MAYER MALACKY 1. etapa – infraštruktúra 2. FÁZA" doloženým e-milom dňa 12.12.2023.

Žiadateľ je stavebníkom stavby „„MAYER MALACKY 1. etapa – infraštruktúra 2. FÁZA", v rámci ktorej buduje vyššie uvedené stavebné objekty. O nájom častí cesty II/143 požiadal žiadateľ z dôvodu preukázania iného vzťahu k stavebným objektom na účely stavebného konania.

Stavebné objekty vzniknú rozšírením južného okraja existujúcej cesty II/143 na pozemky žiadateľa. V mieste križovatky SO 121.KI existujúca cesta II/143 v svojej severnej časti zasahuje na parcelu č. 58/5, ktorá je v majetku Slovenskej republiky a v správe Vojenských lesov a majetkov SR; parcela je súčasťou vojenského obvodu. Kvôli výstavbe SO 121.KI bola z parcely č. 85/1 odčlenená parcela č. 85/5; na tejto parcele sa existujúce cestné teleso nerozširuje. Parcela č. 30002/1, na ktorej je situovaný SO 121.KI aj SO 131.KI je v majetku Slovenskej republiky, v správe Vojenských lesov a majetkov SR.

Z pohľadu realizácie sa najprv uvažuje s výstavbou SO 131.KI (križovatky K3), následne s výstavbou komplikovanejšieho SO 121.KI (križovatky K1). Samotná realizácia križovatky K1 závisí od dynamiky postupného zapĺňania jednotlivých stavebných blokov rezidenčnými projektami v riešenej lokalite a časovou previazanosťou s ostatnými stavebnými objektami kostrovej infraštruktúry projektu „MAYER MALACKY 1. etapa – infraštruktúra". Z uvedeného dôvodu sa navrhuje nájom pre výstavbu SO 121.KI počnúc dňom realizácie tohto stavebného objektu.

Križovatka K1 (SO 121.KI): Hlavné dopravné napojenie novo navrhovanej lokality Mayer Malacky je navrhnuté z cesty II/143 Malacky-Rohožník pomocou okružnej križovatky s piatimi ramenami. Okružná križovatka má tvar elipsy s dĺžkou stredového ostrovčeka 40,0 m a šírkou 20,0 m. Vnútorný polomer jazdného pruhu okružnej križovatky je R = 12 m. Šírka jazdného pruhu je 5,50 m; šírka prstenca 2,0 m. Celkové predpokladané náklady tohto stavebného objektu sú cca 728. 000 € s DPH.

Križovatka K3 (SO 131.KI): Úprava napojenia vetvy K3 na cestu II/143 Rohožník – Malacky. Vo vzdialenosti cca 200 m od okružnej križovatky je v súčasnosti vybudované odbočenie k existujúcemu bytovému domu. Nakoľko sa v návrhu dopravného napojenia novej lokality Mayer uvažuje s využitím tohto odbočenia (vetva K3) je navrhnutý na ceste II/143 odbočovací pruh pre odbočenie vpravo dĺžky 60,0 m. Šírka odbočovacieho pruhu je 3,0 m. Celkové predpokladané náklady tohto stavebného objektu sú cca 112. 000 € s DPH.

Odbor dopravy Úradu BSK nemal listom č. 4336/2023/PK-133, 34390/2023 zo dňa 09.11.2023, s uvedením pripomienok, námietky k realizácií stavebných objektov. Správca Správa ciest BSK k navrhnutému riešeniu nemá námietky.

Osobitný zreteľ:

Samosprávny kraj sa pri výkone samosprávy stará o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby svojich obyvateľov. Pritom najmä, okrem iného, vykonáva podľa § 4 ods. 1 písm. e) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov, vlastnú investičnú činnosť v záujme zabezpečenia potrieb obyvateľov samosprávneho kraja a rozvoja samosprávneho kraja. Žiadateľ popri vykonaní vlastnej investičnej činnosti zhodnotí majetok BSK, a to v prospech obyvateľov obcí nachádzajúcich sa na území BSK. Rozšírenie cesty II. triedy a vybudovanie križovatiek je vo verejnom záujme a prispeje k zvýšeniu dopravnej bezpečnosti v danom úseku cesty II. triedy.

Podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov o nájmoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodne zastupiteľstvo vyššieho územného celku trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov; ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 § 9a zákona č. 446/2001 Z. z. v z. n. p. sa nepoužijú. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Zámer prenajať časť predmetnej cesty vyššie uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa ..... na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu BSK materiál na schválenie.

Prílohou materiálu sú:

- žiadosť žiadateľa zo 16.11.2023
- doplnenie žiadosti žiadateľa zo dňa 08.12.2023
- stanovisko Odboru dopravy Úradu BSK č. 4336/2023/PK-133, 34390/2023 zo dňa 09.11.2023
- informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- zákres stavebných objektov v realizačnom projekte „MAYER MALACKY 1. etapa – infraštruktúra 2. FÁZA“