

ANALÝZA

využitia pozemkov vo vlastníctve 1. flupná, a.s.

Zodpovední:

Ing. Drucker Tomáš
Podpredseda predstavenstva 1. flupná a.s.

Ing. Roštár Ivan
len predstavenstva 1. flupná a.s.

Spracovatelia:

Ing. Kišková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdoš Martin
spracovateľ grafická prílohová časť

Materiál bol spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

OBSAH

1.	HISTÓRIA, CIEĽ A STRATÉGIA PROJEKTU.....	6
1.1	História projektu	6
1.2	Cieľ	6
1.3	Účel.....	6
1.4	Stratégia.....	6
2.	ANALÝZA TRHU A MARKETINGOVÁ STRATÉGIA	7
2.1	Trhová analýza	7
2.2	Vyhodnotenie prieskumu trhu	10
2.3	Marketingová stratégia.....	11
3.	UMIESTNENIE PROJEKTU A JEHO VPLYV NA OKOLITÉ PROSTREDIE	11
3.1	Poloha, plocha územia, funkčné využitie	11
3.1.1	Majetkové a právne vzťahy	12
3.2	Nadväznosť územia na existujúcu dopravnú a technickú infraštruktúru	12
3.3	Vplyv projektu na okolité prostredie	13
3.4	Vplyv okolitého prostredia na projekt	13
3.5	Spoločenské a hospodárske vplyvy	14
4.	VARIANTNÉ RIADENIE VYUŽITIA POZEMKOV NA TRHOTOVO ODDYCHOVÉ ÚČELY	14
4.1	Variant 1 Predaj pozemkov.....	14
4.1.1	Relácie ponukových cien za predaj pozemkov	14
4.1.2	Proces implementácie predaja riešeného územia a časový horizont.....	17
4.1.3	SWOT analýza VARIANT 1 predaj pozemkov	19
4.2	Variant 2 Rozvoj územia odporúčaný variant	19
4.2.1	Územie A projektová časť - Realizácia -portovo oddychového areálu	19
	časový harmonogram procesu implementácie dopravného a technického zabezpečenia.....	21
	časový harmonogram procesu implementácie realizácie -portovo-oddychového areálu	26
4.2.2	Územie B strategická časť Prenájom pozemkov	28
	časový harmonogram procesu implementácie Prenájom pozemkov	29
5.	FINANCOVANIE	32
5.1	Financovanie Variant 1 o predaj pozemkov	32
5.2	Financovanie Variant 2 o rozvoj územia.....	32
5.2.1	LENENIE NÁKLADOV	34
6	NAVRHOVANÁ PRÁVNÁ FORMA VARIANT 2 ROZVOJ ÚZEMIA	40
7	ZÁVER	43

Tab. 1 Prehľad oslovených účastníkov - analýza trhu	9
Tab. 2 Výstup analýzy trhu zo –portových zväzov a združení	10
Tab. 3 Cena za predaj	16
Tab. 4 Investičné náklady spracovanie PD a realizácia technického zabezpečenia	34
Tab. 5 Investičné náklady spracovanie PD a realizácia –portovo-oddychového areálu	35
Tab. 6 Náklady na prevádzku a údržbu –portovo-oddychového areálu	36
Tab. 7 Výsledky prieskumu trhu cien za prenájom pozemkov	36
Tab. 8 Cena za prenájom a príjmy z prenájmu 2013	37
Tab. 9 Cena za prenájom a príjmy z prenájmu 2014	38
Tab. 10 Cena za prenájom a príjmy z prenájmu 2015	39
Tab. 11 Cena za prenájom územia príspevkovej organizácii	40

Zoznam grafov

Graf 1 TM Statistika cien za predaj pozemkov Bratislava V	15
Graf 2 Odhadované príjmy z prenájmu 2013	37
Graf 3 Odhadované príjmy z prenájmu 2014	38
Graf 4 Odhadované príjmy z prenájmu 2015	39

Zoznam obrázkov

Obr. 1 Cenová mapa nehnuteľností	16
Obr. 2 Vývoj cien pozemkov v Bratislave	17
Obr. 3 časový harmonogram predaj územia - verejná obchodná súťaž	18
Obr. 4 časový harmonogram predaj územia o dobrovoľnú dražbu	18
Obr. 5 časový harmonogram dopravného a technického zabezpečenia	21
Obr. 6 Objektová skladba 1. etapy o realizácia –portovo-oddychového areálu	22
Obr. 7 Objektová skladba 2. etapy o realizácia –portovo-oddychového areálu	23
Obr. 8 Objektová skladba 1. a 2. etapy o realizácia –portovo-oddychového areálu	25

Obr. 9	Predpokladaný časový harmonogram procesu implementácie realizácie –portovo-oddychového areálu	27
Obr. 10	časový harmonogram procesu implementácie prenájom pozemkov	29
Obr. 11	Grafické znázornenie realizácie Variantu 2 o rozvoj územia	31
Obr. 12	Grafické znázornenie finančných tokov	41
Obr. 13	Súhrnný časový harmonogram Variant 2 o rozvoj územia	42

Zoznam skratiek

BSK	Bratislavský samosprávny kraj
BÚR	Dokumentácia k územnému rozhodnutiu
DSP	Dokumentácia k stavebnému povoleniu
TD	Tendrová dokumentácia
RDS	Dokumentácia pre realizáciu stavby
PD	Projektová dokumentácia
BVS	Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s.
ZSE	Západoslovenská energetika a.s.
NFTM	Národný futbalový štadión
SPP distribúcia	Slovenský plynárenský priemysel a distribúcia a.s.
VN kábel	Vysokonapäťový kábel
NN kábel	Nízkonapäťový kábel
STL	Stredotlaký plynovod
CHKO	Chránená krajinná oblasť
OV	odpadové vody
IBV	Individuálna bytová výstavba
IS	Inžinierske siete
NFP	Nenávratný finančný príspevok
VOS	Verejná obchodná spoločnosť
NARKS	Národná asociácia realitných kancelárií

1. HISTÓRIA, CIEĽ A STRATÉGIA PROJEKTU

1.1 História projektu

Pôvodný projekt multifunkčnej haly navrhovaný spoločnosťou Parnhams Limited a AIC Leasing& Finanz AG, bol prijatím Uznesenia 29/2010 Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja zastavený. Hlavnými spornými dôvodmi bolo jeho samofinancovanie, reálna výťažnosť a tieň údržbárskych nákladov tohto projektu.

1.2 Cieľ

Návrh využitia pozemkov na športovo-oddychové účely

1.3 Účel

- Zlepšenie hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja.
- Technické zhodnotenie pozemkov vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja.
- Vytvorenie priestoru pre aktívny oddych a rekreáciu obyvateľstva Bratislavského samosprávneho kraja.
- Doplnenie koncepcie kritickej športovej infraštruktúry združení, pôsobiach v telesnej kultúre.

1.4 Stratégia

Stratégia vychádza zo silných stránok územia, bezkonkurenčnej výmery plochy a jeho strategického umiestnenia na hraniciach troch štátov. Nosnou myšlienkou stratégie je ponúknuť konečnému užívateľovi diferenciáciu od doteraz ponúkanej kvality aktívneho oddychu a poskytnutie služieb, ktoré sú v rámci Bratislavského samosprávneho kraja zastúpené vo veľmi malej miere, alebo vôbec.

Cieľom je jednoznačne vyprofilovať postavenie úradu Bratislavského samosprávneho kraja pri realizácii športovo-oddychového areálu, ponúknuť pridanú hodnotu, s ošacovaním určitej miery návratnosti finančných prostriedkov.

Vzhľadom na množstvo informácií z rôznych oblastí vstupujúcich do procesu prípravy predbežnej štúdie, bola v prvej fáze zvolená identifikácia a analýza vonkajších faktorov pôsobiach priamo na projekt a ich priama konfrontácia s finančnými zdrojmi a možnosťami Bratislavského samosprávneho kraja. Na základe ktorej, boli vytvorené možné varianty návrhov.

1. Identifikácia a analýza vonkajších faktorov.
2. Identifikácia a analýza možností priebežného financovania projektu.
3. Návrh variant projektu.

2. ANALÝZA TRHU A MARKETINGOVÁ STRATÉGIA

2.1 Trhová analýza

Analýza trhu spočíva v informácii základni:

- o charaktere absentujúcich portových zariadení,
- o súasnom stave ponuky priestorového vybavenia portových areálov, portovísk, ich zázemí,
- o fungovaní jednotlivých združení pôsobiacich v telovýchove,
- preverenia portovej infraštruktúry v okolí,
- preverenia financovania projektu,
- možnostiach technického pripojenia projektu na verejné technické zabezpečenie médií o vodné hospodárstvo, energetika a dodávka plynu.

Informácia základ a je vytvorená zo systematického zberu informácií z osobných stretnutí, z telefonického kontaktu a doručeného dotazníka.

Selekcia formy prvého kontaktu s účastníkmi, bola na základe všeobecného záujmu verejnosti o tento druh portu.

V prípade osobných stretnutí s orgánmi miestnej územnej samosprávy, bolo vytvorenie priamej nadväznosti projektu na existujúcu infraštruktúru portu a zároveň razantné vylúčenie prípadného rizika vytvorenia konkurenčného prostredia, alebo aktivity. Zároveň preverenia možnosti financovania, zistenia skutkového stavu územia z pohľadu Zákona 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

Analýzu trhu, doplná aj Územný generel portu a rekreácie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, odsúhlasený mestským Zastupiteľstvom 30.4.2009, Uznesením č. 689/2009.¹

V priebehu získavania všetkých dostupných informácií, bola 1. flupná a.s., oslovená s ponukou spolupráce výstavby portových objektov, aj zo súkromného sektora.

Taktiež bol oslovený aj minister školstva vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky, s ponukou výstavby Národného futbalového štadióna (NFŠ) na riešenom území. Odpoveď pána Dušana Šaploviča, potvrdila participáciu vlády na projekte NFŠ, vyjadrila dôveru riešenia NFŠ komplexne, z jeho pohľadu by mal výber miesta zohľadňovať históriu a tradíciu (spomenuté Tehelné pole), záverom bol vyjadrený prísluš podania informácie zainteresovaným stranám o ponuke výstavby NFŠ na pozemkoch BSK. (list číslo 2012-15029/45116:3-sekr., doručený na BSK 12.10.2012)

Identifikácia potenciálnych a existujúcich portových zariadení v nadväznosti na riešené územie:

¹ http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11021385&p1=11037098

- u ovo Action land www.actionland.sk (existujúce lanové centrum, motokáry),
Danubia park www.danubiapark.sk (potenciálny projekt ohausbóty, rekreačné centrum aj soportovými aktivitami),
Areál vodných portov www.divokavoda.sk (existujúci vodný kanál),
EuroVelo 6 www.kstst.sk (cyklistický chodník momentálne vo štádiu realizácie),
- Rusovce Ponto www.ponto.sk (existujúci portový areál o multifunkčné vonkajšie ihrisko wellnes, beachvolejbalové ihriská, petang),
- Jarovce Veľký Zemník (potenciálny projekt o kanoistický kanál).

Grafické znázornenie existujúcich a budúcich portových areálov v nadväznosti na riešené územie tvorí [Prílohu 2](#).

Zápisy z jednotlivých stretnutí, prípadne prepis telefonických rozhovorov, s jednotlivými účastníkmi sú k nahliadnutiu, v sídle spoločnosti 1. flupná, a.s. .

Tab. 1 Prehľad oslovených účastníkov - analýza trhu

spôsob získavania informácií	osobné stretnutia			telefonický kontakt	kontakt elektronický
	–portové zväzy & združenia	verejná správa	súkromný sektor		
počet	15	9	10	17	91
menovite	Slovenský zväz pozemného hokeja	Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR	Luka&Bramer Group a.s.	Slovenský horolezecký spolok JAMES	zaslaný dotazník s otázkami týkajúcimi sa ich športového vybavenia, prípadnej spolupráce a finančnej participácie na projekte
	Slovenská hokejbalová únia	BSK: Odbor nákupu a verejného obstarávania	HTK Mobile s.r.o.	Slovenská asociácia jógy	
	Slovenský zväz modernej gymnastiky	BSK:Odbor stratégie, územného rozvoja a riadenia projektov	R projekting s.r.o.	Slovenský zväz judo	
	Slovenská basketbalová únia	BSK: Odbor územného plánu, GIS a životného prostredia	Ancon, s.r.o.	Slovenský zväz karate	
	Bratislavský futbalový zväz	BSK: Oddelenie investičných činností	Tatrabanka a.s.	Slovenský zväz kickboxu	
	Slovenský zväz vodného póla	MČ: Petržalka		Slovenská asociácia kolieskového korčuľovania	
	Slovenská gymnastická federácia	MČ: Jarovce	Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.	Slovenská nohejbalová asociácia	
	Slovenská squashová asociácia	MČ: Rusovce	Západoslovenská energetika, a.s.	Slovenský rýchlokorčuliarsky zväz	
	Slovenský atletický zväz	MČ: Čuňovo	SPP –distribúcia a.s.	Slovenský zväz sánkarov	
	Slovenská volejbalová federácia	Magistrát hlavného mesta SR	Hydroteam s.r.o.	Slovenský zväz bobistov	
	Slovenský zväz cyklistiky & BMX			Slovenská cyklotrialová únia	
	Slovenská basketbalová únia			Slovenský stolnotenisový zväz	
	Slovenský zväz vodného póla			Slovenský thajský box	
	StaRZ			Slovenský curlingový zväz	
	Slovenský olympijský výbor			Slovenský cykloklub	
	Asociácia skateboardingu na Slovensku			Slovenská cyklotrialová únia	

Rôznou formou, bolo tak spolu oslovených 142 účastníkov, z rôznych oblastí.

2.2 Vyhodnotenie prieskumu trhu

Výstup prieskumu trhu zo športových zväzov a združení definuje nasledovné potreby priestorového vybavenia, s ich bližšou špecifikáciou, pre tieto druhy športov, v rámci Bratislavského samosprávneho kraja:

Tab.2 Výstup analýzy trhu zo športových zväzov a združení

šport	detailné určenie potreby	posúdenie realizácie z pohľadu odporúčaného variantu
atletika	multifunkčná telocvičňa (4 dráhy po 200m)	nerealizovateľné
baseball	ihrisko rozmer 103x103m, stred 122	nerealizovateľné
basketbal	multifunkčná telocvičňa	realizovateľné
cyklistický ovál	250 m dĺžka, betón, klopenie	nerealizovateľné
BMX cyklokros	100x100m vonkajšej plochy	realizovateľné
gymnastika moderná	multifunkčná telocvičňa rozdelenie súťažná a rozvíčovacia plocha	realizovateľné
gymnastika – športová	multifunkčná telocvičňa so zabudovaným športovým náradím	realizovateľné
hádzaná	multifunkčná telocvičňa	realizovateľné
plávanie & vodné pólo	plavecký bazén	realizovateľné
skateboarding	skate park vonkajší	realizovateľné
volejbal	multifunkčná telocvičňa	realizovateľné
hokejbal	multifunkčná telocvičňa rozmer ihriska 52x26 m	realizovateľné

Posúdenie realizácie uvedenej objektovej skladby, z pohľadu odporúčaného variantu reflektuje dostupnosť finančných prostriedkov z rozpočtu BSK.

Kryté atletické dráhy, najväčšie negatívum je ich skĺbenie s prvkami multifunkčnej telocvične pre loptové hry.

V prípade baseballového ihriska, je plošný záber územia veľmi vysoký, multifunkcionalita s inými druhmi športov ako baseball, softball, americký futbal, rugby lakross je síce možná, naproti tomu je predpokladané využitie tohto ihriska širokou verejnosťou veľmi malé.

Cyklistický ovál má finančne a priestorovo náročné športovisko.

Výsledky, zo stretnutí zo štátnou správou, sú súčasťou kapitoly 5. Financovanie.

Výsledky, zo stretnutí so súkromným sektorom, (bankový sektor, obchodné spoločnosti) sú súčasťou kapitoly 5. Financovanie.

Výsledky, zo stretnutí s jednotlivými dodávateľmi a distribútormi médií, sú súčasťou kapitoly 3.2 Nadväznosť územia na dopravnú a technickú infraštruktúru a zároveň sú súčasťou prílohovej časti

Príloha 3.

2.3 Marketingová stratégia

Marketingová stratégia, je založená na ponuke vysoko dopytovaných športových priestorov, ktoré výrazne absentujú v rámci BSK, v ponuke priestorového vybavenia, ktoré bude slúžiť širokej verejnosti.

Doporučená objektová skladba riešeného územia je:

- vonkajšie plochy
 - o skatepark s plochou 500m²,
 - o BMX cyklokros 100x100m,
 - o vonkajšia lezecká stena priestorový rozmer 50m²,
 - o multifunkčné vonkajšie ihrisko s rozmer 40x20 m,
 - o detské ihrisko 400m²,
 - o 2 x ihriská pre pláňový volejbal (zároveň 1 pre pláňový futbal),
 - o bežecká crossová dráha v dĺžke 800m.
- kryté plochy
 - o multifunkčná športová telocvičňa s rozmermi 52x26m,
 - o plavecký bazén počet dráh 6 x 25 m,
 - o zimný štadión tréningový zastavaná plocha 3750m².

Primárnu cieľovú skupinu tvorí široká verejnosť, občania Bratislavského samosprávneho kraja (deti a mládež, amatérsky športovci, rodiny s deťmi), sekundárnou záujmovou skupinou sú profesionálni športovci.

3. UMIESTNENIE PROJEKTU A JEHO VPLYV NA OKOLITÉ PROSTREDIE

3.1 Poloha, plocha územia, funkčné využitie

Riešené územie je situované v juhovýchodnej časti Petržalky, ohraničené zo západnej časti Dolnozemskou cestou, z južnej strany komunikáciou vedúcou na hrádzu Dunaja a z východnej strany autobusovým depom. Územie je tvorené parcelami:

- 3021/2,
- 3021/12,
- 3021/18,
- 3021/87.

Celková výmera územia 89 756,00 m².

Funkčné využitie územia je šport, telovýchova a voľný čas, na základe Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky, rok 2007, schváleného Uznesením MsZ č. 123/2007, zo dňa 31.5.2007, súčinnosťou od 1.9.2007.

3.1.1 Majetko o právne vzťahy

Vlastníkom riešeného územia je 1. flupná a.s.

Priamo susediace územia sú vo výlučnom vlastníctve:

- Petrflalka Invest, s.r.o.,
- Popper, a.s.,
- Immocon, s.r.o.,
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava,
- Rreal s.r.o.

Grafické znázornenie majetkoprávnych vzťahov je súčasťou prílohovej časti o [Príloha 4](#).

Spoločnosť Popper a.s., výlučný vlastník, pozemku pod príjazdovou komunikáciou na Betliarskej ulici, vyjadril písomný súhlas s vydaním územného rozhodnutia na multifunkčný portový areál. [Príloha 5](#).

Ufľívanie, príjazdovej komunikácie k riešenému územiu, počas výstavby a následnej prevádzky odporúčaného variantu, je s výlučným vlastníkom spoločnosťou Popper a.s. predrokované.

3.2 Nadväznosť územia na existujúcu dopravnú a technickú infraštruktúru

Dopravná infraštruktúra

- o v súčasnosti je územie priamo napojené na nadradené mestské komunikácie,
- o kvalita príjazdovej cestnej komunikácie II. triedy o Betliarska ulica je prijateľná,
- o miesto stykovej križovatky Dolnozemska o Panónska bude nahradené nadúrovňovou okružnou križovatkou, ktorá ráta aj s napojením riešeného územia, realizácia výstavby hore uvedenej križovatky je podmienkou riadneho ufľívania kompletného súboru Jufľné mesto, spoločnosť Cresco Popper Investment a.s. a Popper Quinlan Private, s.r.o.,
- o bezprostredné napojenie riešeného územia na vnútromestskú cyklistickú trasu Petrflalka o Dunajská hrádza o u o vo, vzdialenosť cca 1,3 km.

Technická infraštruktúra dodávka a distribúcia

- o *elektrická energia* o najbližší VN kábel, sa nachádza v areály vozovne Dopravného podniku Bratislava a.s., informatívny zakres VN káblov od ZSE a.s., tvorí [Prílohu 3A](#), v rámci dokumentácie pre ÚR je napájanie elektrickej energie zo vzdialenosti 485 m,
- o *pitná voda a jej odvádzanie do istiarne odpadových vôd* o najbližší verejný vodovod je umiestnený na Betliarskej ulici vo vzdialenosti cca 600m, okrem neho sa vo vzdialenosti 95 m od riešeného územia nachádza aj neverejný vodovod (DN 100) na Betliarskej ulici z jufľnej strany, *kanalizácia* riešeným územím prechádza kanalizačný zberač ČO napájacia vzdialenosť 30 m, informatívny zakres distribučných potrubí BVS a.s. sú súčasťou [Prílohy 3B](#),
- o *plyn* o najbližšie existujúce plynárenské zariadenie v správe SPP- distribúcia a.s. sa nachádzajú na Betliarskej ulici vo vzdialenosti cca 600 m, existuje však distribučný plynovod trasovaný v blízkosti Betliarskej ulici z jufľnej strany (vzdialenosť cca 95 m, STL 300 kPa), ktoré nie je

Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

v správe SPP o distribúcia a.s., informatívny zakres zo spoločnosti SPP o distribúcia a.s. o [Príloha 3C](#).

- o zakreslenie inžinierskych sietí o podla DÚR, ako aj potenciálnych bodov napojenia, spolu s PHO OV a pásmom produktovodu je súčasťou prílohovej časti PRÍLOHA 7.

3.3 Vplyv projektu na okolité prostredie

V riešenom území bude dochádzať počas výstavby a prevádzky navrhovanej inžinierstva k zvýšeniu antropogénnej záťaže dotknutého územia, táto však nebude spojená s ohrozením, alebo trvalým narušením ekologickej stability zložiek životného prostredia.

Krátkodobé vplyvy:

- počas výstavby projektu sa predpokladá zvýšená hladina hluku,
- zvýšená intenzita dopravy (stavebné mechanizmy).

Dlhodobé vplyvy:

- trvalý záber poľnohospodárskej pôdy o Krajský pozemkový úrad Bratislava vydal dňa 26.11.2008 súhlasné stanovisko k dotknutému územiu, s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy pre funkčné využitie –port, telovýchova. (list č. 2221/438/2008 [PRÍLOHA 6](#)),
- po schválení objektovej skladby a na základe jej projektovej dokumentácie pre konania v zmysle Zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, bude definovaná presná výmera od atia poľnohospodárskej pôdy, ktorá bude súčasťou žiadosti o od atia poľnohospodárskej pôdy podľa v zmysle § 17 Zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy o Zákon 220/2004 Z.z.,
- počas prevádzky projektu sa predpokladá zvýšená intenzita dopravy v okolí,
- navrhovaný projekt nie je v priamom kontakte so žiadnym chráneným územím, CHKO Dunajské luhy sa nachádza vo vzdialenosti cca 1,5 km.

3.4 Vplyv okolitého prostredia na projekt

Na východe riešeného územia, sa nachádza areál miestne odpadových vôd (OV). Pásmo hygienickej ochrany (PHO) miestne odpadových vôd v Petržalke je 200m od oplotenia areálu.

PHO obmedzuje využitie územia, priamo susediaceho s areálom OV, jeho funkčné využitie je navrhnuté v rámci tohto projektu ako parkoviská a odstavné plochy.

Na základe meraní po smeroch vetra nameraného Slovenským hydrometeorologickým ústavom za obdobie 2005 o 2010 sú celoročne prevládajúce smery vetra zo severozápadu. Tieto merania boli uskutočnené pre miestnosť Bratislava, negatívny dopad pachov z prevádzky OV na dotknuté územie je vylúčený.

3.5 Spoločensko hospodárske vplyvy

- vytvorenie nových pracovných miest (priamych 8 pracovných miest, nepriamych 20 pracovných miest, v súvislosti s prevádzkou objektov umiestnených v strategickom území)
- pozitívny dopad na príjmovú časť rozpočtu Bratislavského samosprávneho kraja v podobe príjmov z prenájmu,
- vybudovanie novej portovej infraštruktúry s obštnou vybavenosťou,
- vybudovanie zelene.

4. VARIANTNÉ RIŠENIA VYUŽITIA POZEMKOV NA PORTOVO ODDYCHOVÉ ÚZEMIE

Variantné riešenia identifikujú možné využitie územia, pri zohľadnení známych a dostupných vonkajších faktorov, a ich priamou konfrontáciou s finančnými zdrojmi a možnosťami BSK.

Navrhnuté varianty

Variant 1 Predaj pozemkov

Variant 2 Rozvoj územia

A projektová časť - Realizácia portovo oddychového areálu

B strategická časť - Prenájom pozemkov

4.1 Variant 1 Predaj pozemkov

Klesajúca tendencia cien nehnuteľností, nielen v Bratislavskom kraji, je signálom stagnácie na trhu s nehnuteľnosťami. K ofniveniu tohto dopytu je potrebná eliminácia ekonomického poklesu, čo je v súčasnej situácii veľkou úlohou nielen pre trh Slovenskej republiky, ale aj pre zahraničné trhy. Preto sa dá predpokladať, že vo vývoji slovenského trhu s nehnuteľnosťami sa v najbližších mesiacoch neoakávajú žiadne podstatné zmeny a súčasná cenová relácia predaja akékoľvek nehnuteľností nie sú priaznivé.

4.1.1 Relácie ponukových cien za predaj pozemkov

Relevantnosť cien predaja pozemkov o informácie boli získané z verejne prístupných webových stránok zaoberajúcich sa problematikou nehnuteľností.

Ďalšie dostupné zdroje:

- Štatistický úrad v oblasti nehnuteľností zaznamenáva len vybrané ekonomické ukazovatele (tržby za vlastné výkony a tovar, priemerný počet zamestnancov atď.),
- spoločnosti, ktoré profesionálne pôsobia v oblasti nehnuteľností, priamo v rámci danej lokality, poskytnú integrovanú službu prieskumu trhu, za finančnú odplatu, avšak po

konzultáciách so spoločnosťou NARKS (Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska) o ktorej ako jediná vedie štatistické záznamy o nehnuteľnostiach, pričom takúto špecifikovanú nehnuteľnosť (výmera a funkčné využitie) ako je riešené územie, je porovnaním štatistických údajov rovnajúci sa nule.

Je potrebné zdôrazniť, že markantný rozdiel v cene môže nastať z dôvodov:

1. Predaj územia bez technického zhodnotenia, bez výstavby inžinierskych sietí.
2. Zaznamenávané štatistické údaje identifikujú ponukovú cenu za predaj m^2 , nie jeho reálnu. (teda tú, ktorú kupujúci reálne zaplatí predávajúcemu, ponuková cena je vyššia ako reálna)
3. Funkčné využitie územia, predajné ceny pri individuálnej bytovej výstavbe, alebo polyfunkcii, sú vyššie ako pri funkciách –port, oddych a rekreácia.

Graf 1 TM štatistika cien za predaj pozemkov Bratislava V

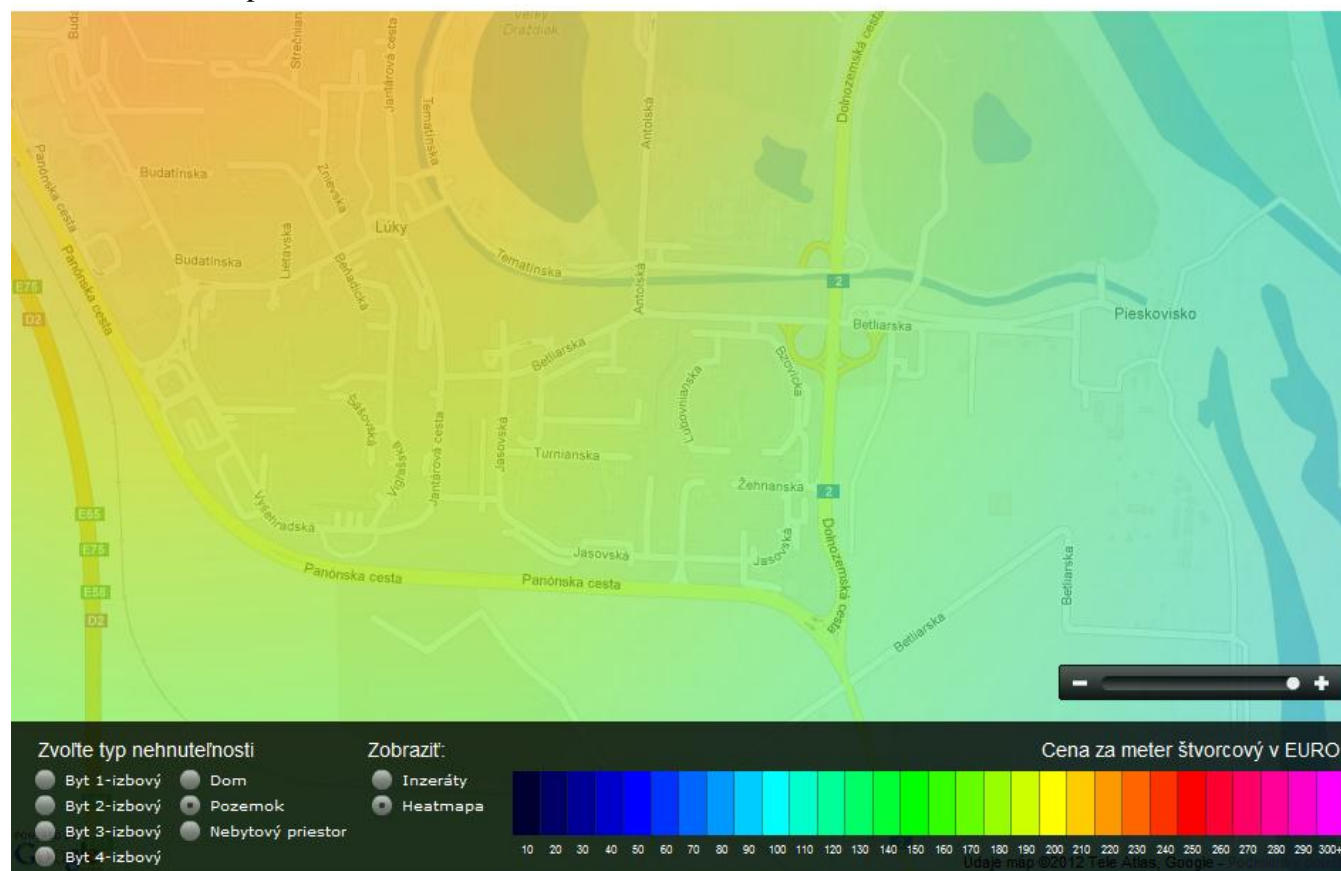


Uvedené ceny sú prepočítavané z hranice 80% inzerátov.² Zo všetkých dostupných inzerátov bola vybraná reprezentatívna vzorka 80 % inzerátov, z ktorých boli vytvorené hore uvedené štatistické údaje cien za predaj pozemkov v mestskej časti Bratislava – Petržalka.

Priemerná cena z grafického zobrazenia ponukových cien je 176,60 eur/ m^2 .

² www.trh.sk

Obr. 1 Cenová mapa nehnuteľností



Ceny farebne zobrazené na cenovej mape sú orientačné, vypočítané podľa priemerných cien nehnuteľností v systéme Living.³

Ponuková cena, v prípade cenovej mapy sa pohybuje na úrovni 120 eur/m² a v modeli výpočtu predajnej ceny za územie sa s ňou kalkuluje ako s najnižšou hodnotou ponukovej ceny, s prihliadnutím na nákupnú cenu pozemku vo výške 9 533 930,80 eur, tj. 106,22 eur/ m².

Najvyššia cena za predaj, s ktorou model kalkuluje je 224,00 eur/ m².

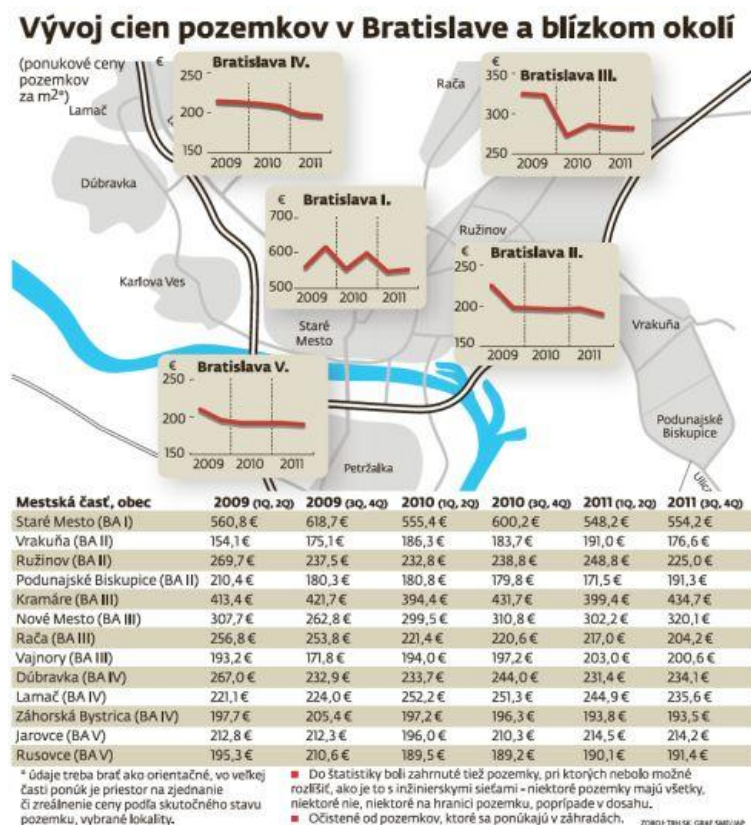
Tab. 3 Cena za predaj

	najnižšia	stred	najvyššia
CENA ZA PREDAJ			
Riešené územie	89 756,00	89 756,00	89 756,00
Predajná cena za m ² pozemku určeného na výstavbu bez DPH	120,00 EUR	176,60 EUR	224,00 EUR
Predajná cena za uvedenú výmeru eur	10 770 720,00 EUR	15 850 909,60 EUR	20 105 344,00 EUR

³ <http://m2.zoznam.sk/cenova-mapa>, údaje máp ©2012 TeleAtlas, Google

Pre porovnanie, sú zobrazené aj ceny za predaj pozemkov v roku 2009, ktoré boli rádovo o desiatky eur vyššie, ako napríklad v roku 2011.

Obr. 2 Vývoj cien pozemkov v Bratislave⁴



Zároveň je dôležité pripomenúť fakty, ktoré môžu negatívnym spôsobom ovplyvniť cenu za predaj riečeného územia o územie bez inžinierskych sietí, rozdiel medzi ponukovou cenou a reálnou, funkčné využitie územia pre port.

4.1.2 Proces implementácie predaja riečeného územia a časový horizont

Predaj riečeného pozemku podlieha Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja.

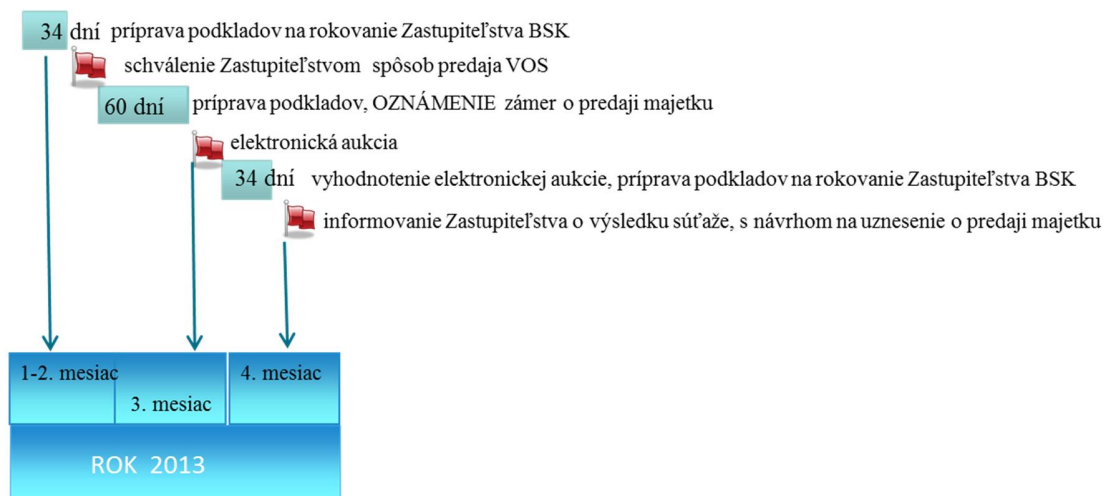
Spôsob prevodu pozemku môže byť realizovaný v zmysle horeuvedených zásad nasledovne:

- obchodná verejná súťaž,
- dobrovoľná dražba,

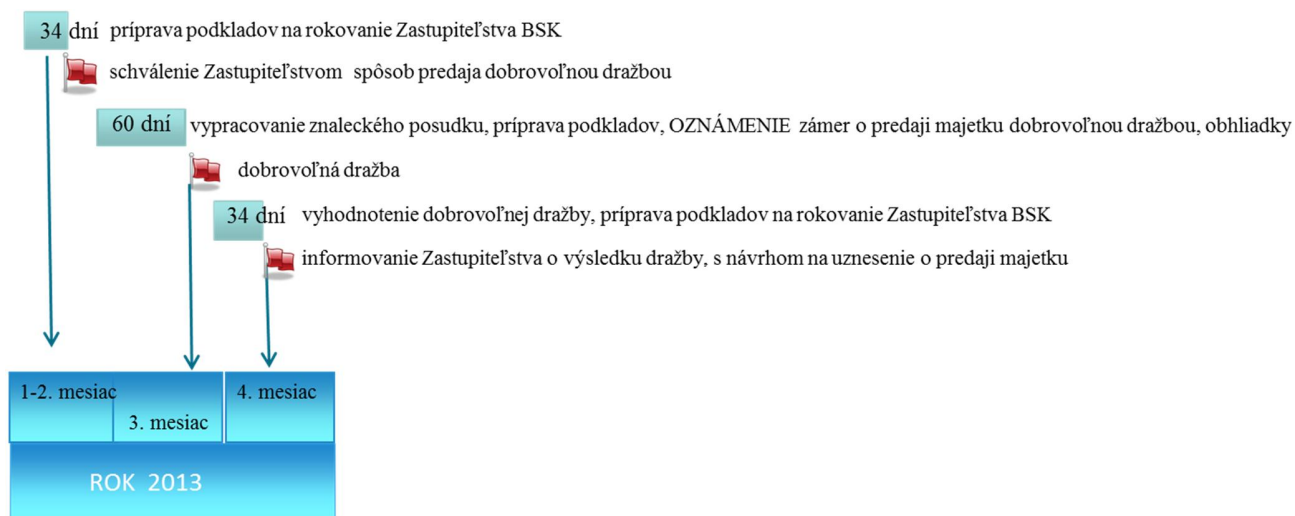
ktoré podliehajú schváleniu Zastupiteľstvom samosprávneho kraja.

⁴ www.trh.sk

Obr. 3 časový harmonogram predaj územia - verejná obchodná súťaž



Obr. 4 časový harmonogram predaj územia o dobrovoľnou dražbu



4.1.3 SWOT analýza VARIANT 1 predaj pozemkov

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> poloha územia výmera územia zisk z predaja blízkosť vnútromestskej cyklistickej trasy minimálne vyvolané náklady (stanovenie všeobecnej hodnoty územia) 	<ul style="list-style-type: none"> výmera územia územie je bez technického zabezpečenia - inžinierske siete ponukové ceny pozemkov pri fungovaní vyufití -port sú nízke, nevyužitie z pozemkového fondu (existencia platného predbežného súhlasu na vyufitie - Príloha 6) 200 m PHO - istiarne odpadových vôd ochranné pásmo kanalizačného zberača ČC okolité majetkoprávne vzťahy zdanenie
Príležitosti	Ohrozenia
<ul style="list-style-type: none"> vklad súkromných investícií pri zachovaní funkcie -portu a výstavba -portovísk, oddychových a rekreačných plôch priestor pre použitie investícií z rozpočtu BSK v iných oblastiach 	<ul style="list-style-type: none"> nárast cien za predaj pozemkov netransparentnosť predaja riziko zmeny funkčného vyufitia územia strata územia pre uplatnenie -portu strata priestoru pre oddych, rekreáciu širokej verejnosti, potreba vypracovania geometrických plánov pri viacerých záujemcoch o kúpu pozemku

4.2 Variant 2 Rozvoj územia odporúčaná variant

Variant 2 identifikuje rozvoj územia na:

- | | | |
|------------|------------------|--|
| - Územie A | projektová časť | Realizácia -portovo oddychového areálu |
| - Územie B | strategická časť | Prenájom pozemkov |

Je potrebné zdôrazniť, že územia nie sú direktívne určené na m², z dôvodu možných variácií, v závislosti od dostupnosti a možnosti financovania. A zároveň je vytvorený aj voľný priestor pre budúcich nájomcov pozemkov, ktorých ideové predstavy, v rámci priestorového vybavenia pre -portové územia, môžu byť rôzne.

4.2.1 Územie A projektová časť - Realizácia -portovo oddychového areálu

Základom projektovej časti územia je skladba priestorového vybavenia pre -porty, rekreačný oddych, zázemie a doplnkové prvky občianskej vybavenosti v minimálnom rozsahu, hlavne z dôvodu financovania, ktoré je predpokladané z rozpočtu BSK. Podrobne je táto časť rozpracovaná v kapitole Financovanie.

Základ pre realizáciu tejto objektovej skladby je BOD š06, ktorý je definovaný ako dopravné a technické zabezpečenie, tj. výstavba inžinierskych sietí a rekonštrukcia príjazdovej komunikácie na pozemok.

4.2.1.1 Bod š06 o Dopravné a technické zabezpečenie pozemku

Územné rozhodnutie na dopravné a technické zabezpečenie je momentálne v štádiu dopracovania.

Územné rozhodnutie na objektovú skladbu je platné a predĺžené do 5.12.2012. Základom novembra 2012 spoločnosť 1. flupná a.s., požiadala o opätovné predĺženie platnosti územného rozhodnutia na objektovú skladbu v pôvodnom navrhovanom rozsahu.

Možnosti pripojenia primárnej infraštruktúry jednotlivých médií sú v riešenom území rôzne.

DÚR ráta s pripojením inžinierskych sietí primárne z Betliarskej ulice, avšak z dôvodu znížovania investičných nákladov boli preverené aj ďalšie možnosti :

- o *elektrická energia* o najbližší VN kábel, sa nachádza v areáli vozovne Dopravného podniku Bratislava a.s., informatívny zakres VN káblov od ZSE a.s., tvorí [Prílohu 3A](#), v rámci dokumentácie pre ÚR je napájanie elektrickej energie zo vzdialenosti 485 m,
- o *pitná voda a jej odvádzanie do istiarne odpadových vôd* o najbližší verejný vodovod je umiestnený na Betliarskej ulici vo vzdialenosti cca 600m, okrem neho sa vo vzdialenosti 95 m od riešeného územia nachádza aj neverejný vodovod (DN 100) na Betliarskej ulici z južnej strany, *kanalizácia* riešeným územím prechádza kanalizačný zberač ČO napájacia vzdialenosť 30 m, informatívny zakres distribučných potrubí BVS a.s. sú súčasťou [Prílohy 3B](#),
- o *plyn* o najbližšie existujúce plynárenské zariadenie v správe SPP- distribúcia a.s., sa nachádzajú na Betliarskej ulici, vo vzdialenosti cca 600 m, existuje však distribučný plynovod trasovaný v blízkosti Betliarskej ulici z južnej strany (vzdialenosť cca 95 m, STL 300 kPa), ktoré nie je v správe SPP distribúcia a.s., informatívny zakres zo spoločnosti SPP distribúcia a.s. o [Prílohu 3C](#).
- o *zakreslenie inžinierskych sietí* o podla DÚR, ako aj potenciálnych bodov napojenia, spolu s PHO OV a pásmom produktovodu je súčasťou prílohovej časti PRÍLOHA 7
- o *pozornosť* je potrebné upírať na vznik rizika pri napojení jednotlivých médií podla DÚR, kde časový harmonogram primárnej infraštruktúry a dopravného zabezpečenia môže byť negatívnym spôsobom ovplyvnené nesúhlasnými stanoviskami dotknutých vlastníkov pozemkov, cez ktoré budú trasované inžinierske siete.

Financovanie primárnej infraštruktúry je súčasťou kapitoly 5. Financovanie a kapitoly 6. Návrh právnej formy.

4.2.1.1.1 Proces implementácie-dopravné a technické zabezpečenie pozemku a časový horizont

Prvým krokom pri dopravnom a technickom zabezpečení projektu je potrebné vydanie územného rozhodnutia na dopravné a technické zabezpečenie.

V rámci procesu implementácie dopravného a technického zabezpečenia, východzími bodmi sú:

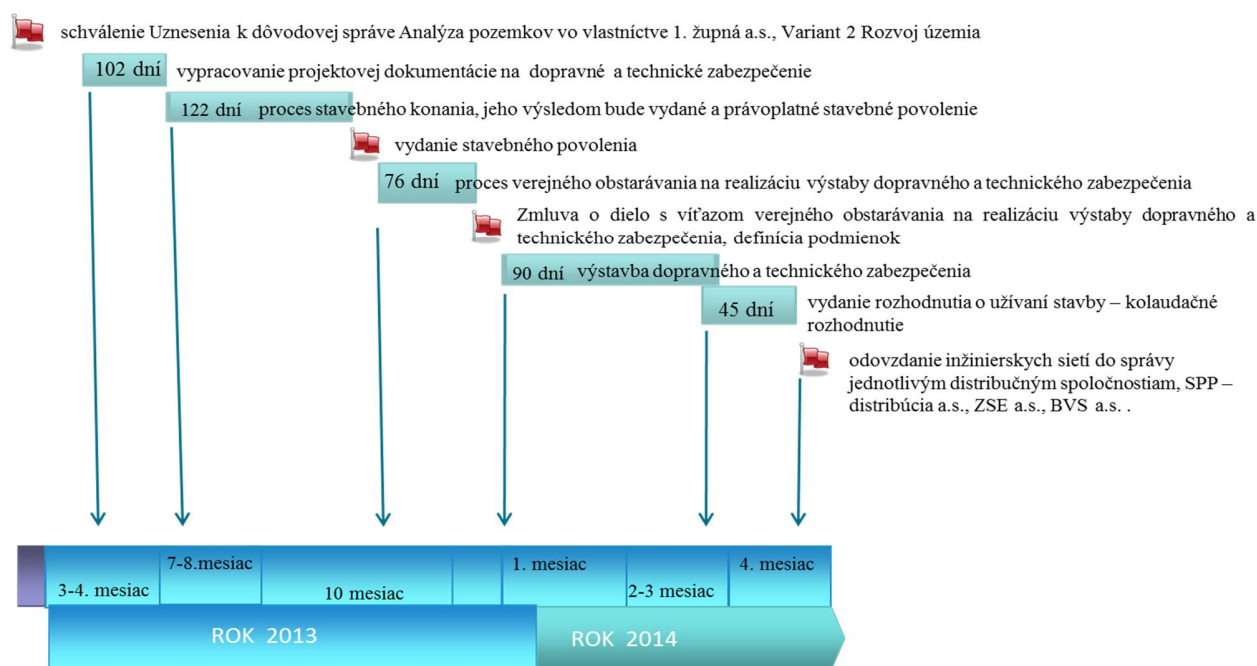
- získanie vydania územného rozhodnutia na primárnu infra-štruktúru,
- Zastupiteľstvom BSK schválený odporúčaný Variant 2 Rozvoj územia, a

postupnosť jednotlivých procesov je nasledovná:

1. v rámci celého územia bude navrhnutá finálna objektová skladba, ktorá bude zahŕňať objekty projektovej úrovne, ale aj objekty strategickej úrovne, z dôvodu špecifikácie dimenzií jednotlivých inžinierskych sietí,
2. proces vydania stavebného povolenia a jeho spracovania,
3. verejné obstarávanie na realizáciu dopravného a technického zabezpečenia, podľa zákona o verejnom obstarávaní 25/2006 v znení neskorších predpisov
4. realizácia výstavby inžinierskych sietí a realizácia dopravného zabezpečenia, vydanie rozhodnutia o užívaní stavby a kolaudačné rozhodnutie
5. proces rozhodnutia o užívaní stavby a kolaudačné rozhodnutie
6. odovzdanie inžinierskych sietí do správy jednotlivým distribučným spoločnostiam, SPP a distribúcia a.s., ZSE a.s., BVS a.s. .

časový harmonogram procesu implementácie dopravného a technického zabezpečenia

Obr. 5 Predpokladaný časový harmonogram o dopravné a technické zabezpečenie

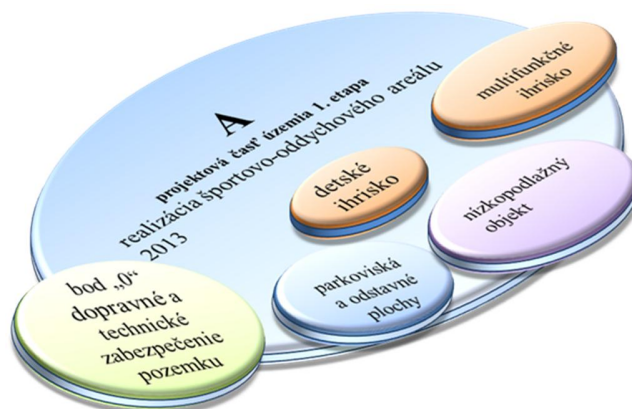


4.2.1.2 Objektová skladba Realizácia –portovo oddychového areálu

Objektová skladba, projektovej úrovne, je navrhnutá v nižšie uvedenom zložení. Návrh je v minimálnom rozsahu, reflektujúci dostupnosť finančných zdrojov z rozpočtu BSK, pre rok 2013. Možnosť budúceho

rozčítania tejto objektovej skladby je viac než pravdepodobná, pri úspešnom výstupe objektov a následnom generovaní príjmov z prenájmov pozemkov. (detaily rozpracované v kapitole Územie B strategická časť Prenájom pozemkov a kapitole 5. Financovanie)

Obr. 6 Objektová skladba 1. etapy realizácie športovo-oddychového areálu



■ T1 Športové a oddychové plochy 1. ETAPA

Detské ihrisko

- rozmery ihriska 400 m²
- povrch kombinovaný umelý kameň, spevnené plochy, bezpečnostná guma tráva
- zázemie bezpečnostné zóny okolo zostáv, lavičky, stojany na bicykle, odpadkové koše
- zloženie preliezky, lezecká stena s chytmi, vyhliadková veža, závesný rebrík, mýkalka, lezecké lano, hradky, detský telefón, strunové hradky
- cieľová skupina určené pre vekovú kategóriu od 3-12 rokov

Multifunkčné ihrisko

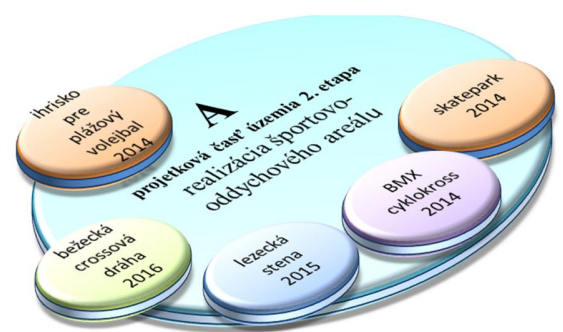
- rozmery ihriska 40m x 20m
- povrch umelý trávnik
- zázemie mantinely, umelé osvetlenie, ochranné siete, bránky, basketbalové koše, multifunkčné stopy so sieťami a lavičky
- multifunkcia tenis, minifutbal, volejbal, basketbal, ostatné loptové hry
- cieľová skupina staršia mládež, skupiny amatérskych športovcov, jednotlivci vek od 6 rokov - 18 rokov, kolískové zariadenia

- Exteriérové zázemie
 - verejné osvetlenie,
 - parkovacie plochy,
 - spevnené plochy a chodníky, vnútroareálové komunikácie,
 - verejná zeleň,
 - parkový mobiliár,
 - oplotenie celého areálu.

- Nízkopodlažný objekt 60 m²
 - sociálne a hygienické zázemie 25 m²,
 - sklad 12 m²,
 - technické zázemie 10 m²,
 - zázemie pre personál strážnej služby.

■ Typové a oddychové plochy 2. ETAPA

Obr. 7 Objektová skladba 2. etapy realizácie športovo-oddychového areálu



BMX - cyklokros

- | | |
|-------------------|---|
| - rozmery ihriska | 100 x 100 m |
| - povrch | zhutnená zem |
| - zázemie | lavičky, stojany na bicykle, odpadkové koše |
| - multifunkcia | BMX cross, cross country |
| - cieľová skupina | staršia mládež, skupiny amatérskych športovcov, jednotlivci vek od 6 rokov - 18 rokov |

Skatepark

- | | |
|-------------------|---|
| - rozmery ihriska | 500m ² |
| - povrch | spevnená plocha/betón |
| - zázemie | lavičky, stojany na bicykle, odpadkový koš, rampy rôznych typov |
| - multifunkcia | skateboardová dráha, rollerblade, snakeboard |
| - cieľová skupina | staršia mládež, skupiny amatérskych športovcov, jednotlivci vek od 6 rokov - 18 rokov |

Pieskové ihriská

- rozmery futbalové 28x36 m, po rozdelení vznikne 2x volejbalové ihrisko
 rozmer 18x9 m plus ochranná zóna
- povrch piesok
- zázemie lavičky stopy, branky
- multifunkcia pláňový volejbal, pláňový futbal
- cieľová skupina skupiny amatérskych –portovcov, staršia mládež, profesionálny
 –portovci, –kolské zariadenia

Lezecká stena

- rozmery ihriska priestorových 50 m²
- povrch jemná frakcia –trku, bezpečný gumový povrch
- zázemie lavička
- multifunkcia
- cieľová skupina staršia mládež, skupiny amatérskych amatérskych –portovcov,
 jednotlivci vek od 6 rokov do 18 rokov, –kolské zariadenia

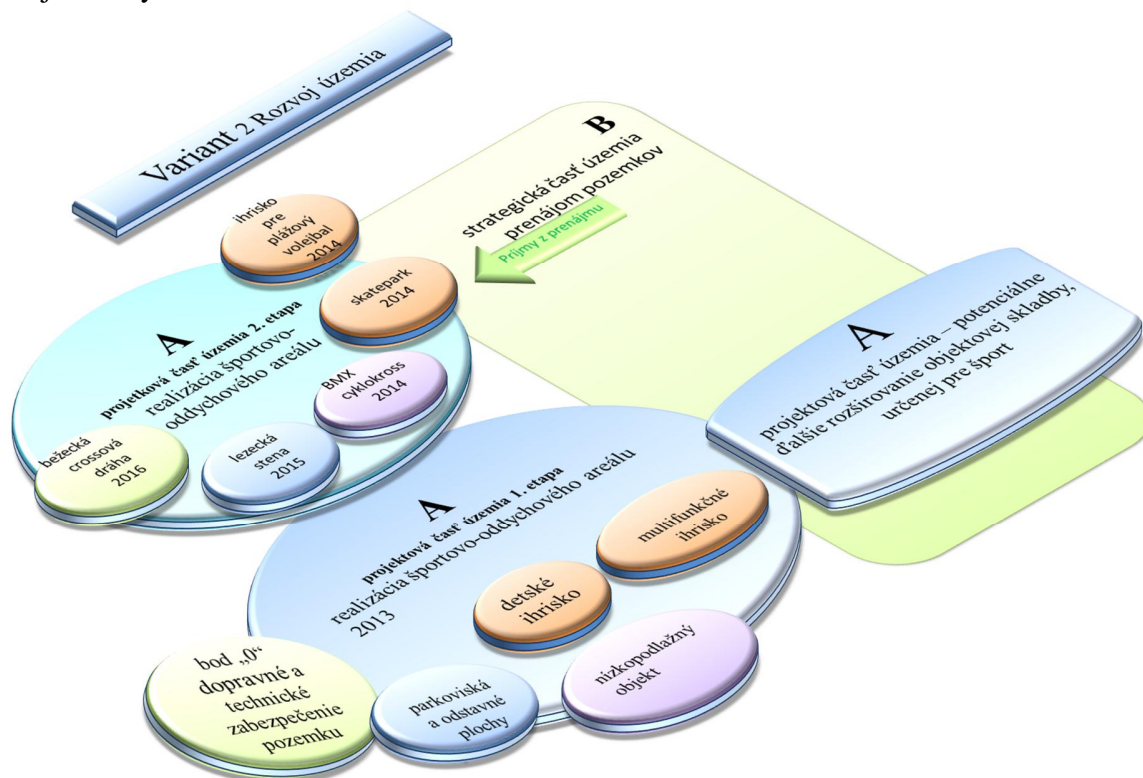
Bežecká crossová dráha

- rozmery dráhy dĺžka 700m - šírka 1,5 m
- povrch lemovacie okraje s obrubník, zhutnená zem, antuka
- zázemie bez zázemia
- multifunkcia atletika, kondičná príprava pre všetky –porty
- cieľová skupina staršia mládež, skupiny amatérskych –portovcov, jednotlivci od 6
 rokov s neobmedzenou, profesionálny –portovci, –kolské zariadenia

Umiestnenie objektivej skladby na riešenom území je súčasťou Prílohy 8.

Je dôležité zdôrazniť, možnosť postupného ďalšieho rozširovania objektivej skladby (s odlišným –portovým využitím ako u objektov v etape 1. a 2.), ktoré bude reflektovať dostupnosť finančných prostriedkov z vlastných zdrojov, v danom období.

Obr. 8 Objektová skladba 1. a 2. etapy realizácie športovo-oddychového areálu, s možnosťou rozšírenia objektovej skladby



4.2.1.3 Prevádzka a údržba zariadení územia A projektovej časti športovo-oddychového areálu

Rozsah prevádzky a údržby športových plôch, oddychovej plochy a nízkopodlažného objektu:

- zabezpečenie kompletnej údržby a potrebného servisu pre jednotlivé športoviská,
- upratovanie priestorov športových plôch a priestorov sociálneho a hygienického zázemia, skladu,
- zabezpečenie kompletnej údržby a servisu nízkopodlažného objektu, verejného osvetlenia
- zabezpečenie prístupnosti areálu (jeho otváranie a zamykanie, poľňovanie sietí atď.),
- zabezpečenie pravidelnej kontroly detského ihriska,
- zabezpečenie prenájmov hracej plochy multifunkčného ihriska,
- zabezpečenie prenájmu skateparku, BMX cyklokrosovej dráhy,
- zabezpečenie prenájmu lezeckej steny, zabezpečenie odborne spôsobilej osoby na prevádzku lezeckej steny,
- zabezpečenie ochrany verejného poriadku a verejného majetku prostredníctvom poriadkovej služby,
- zabezpečenie údržby celého areálu o istota poriadok, kosenie zelene, údržba oplotenia,
- zabezpečenie zimnej údržby hracích plôch a vŕtých okolitých spevnených plôch,

Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

- zabezpečenie zimnej údržby vŕetkých spevnených plôch, parkovísk, chodníkov, vnútroareálových komunikácií,
- zabezpečenie výroby prírodného klziska počas zimného obdobia.

Správu, vyŕie uvedených ŕportových a oddychových plôch, bude vykonáva ŕur ený správca. Predpokladané náklady na prevádzku a údržbu sú súčasťou kapitoly Financovanie.

4.2.1.4 Proces implementácie realizácie ŕportovo oddychového areálu a asový harmonogram

V rámci procesu implementácie realizácie ŕportovo oddychového areálu, východzími bodmi sú:

- získanie rozhodnutia o uŕľvaní stavby (kolauda né rozhodnutie) na primárnu infraŕtruktúru,
- Zastupiteľstvom BSK schválený navrhnutý Variant 2 Rozvoj územia,

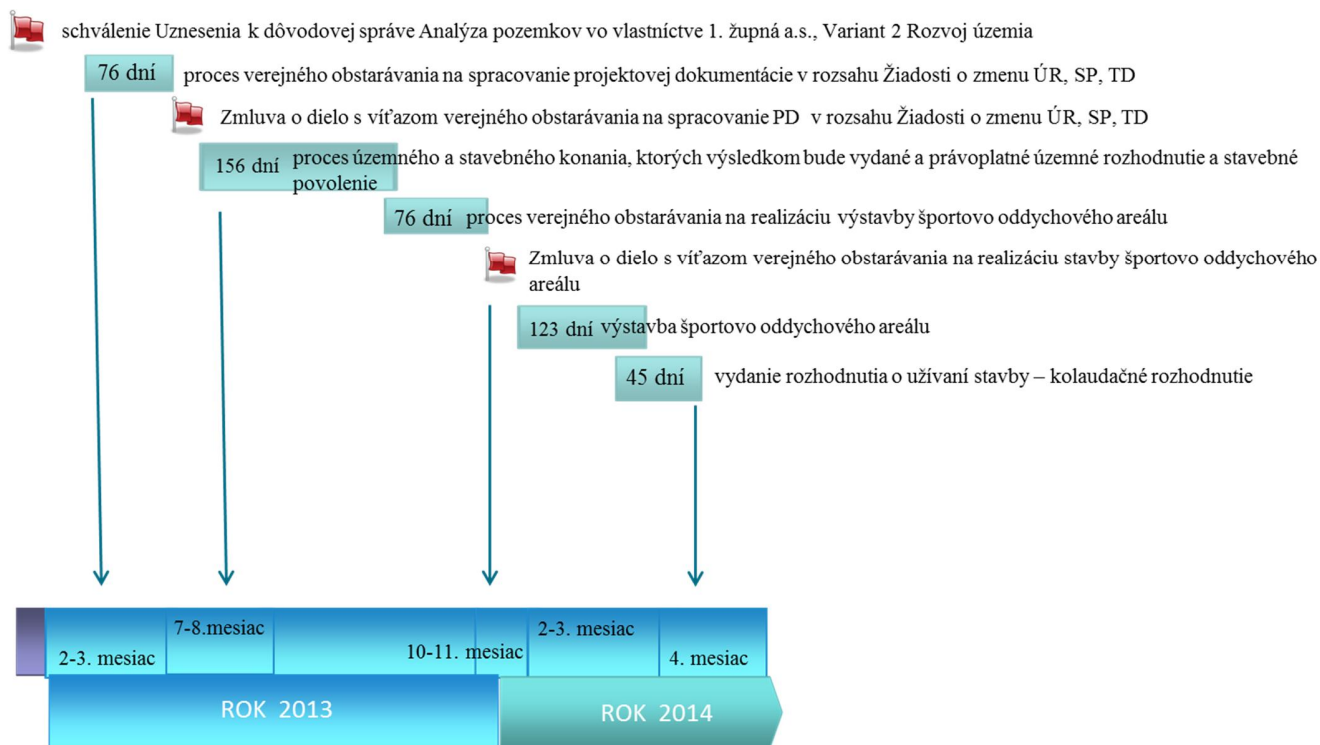
postupnosť jednotlivých procesov je nasledovná:

1. z návrhu finálnej objektovej skladby na celé územie, sa definujú objekty, ktoré budú súčasťou ŕfiadosti o zmenu vydaného a pred ŕleného územného rozhodnutia, presná objektová skladba je síce charakterizovaná v kapitole 4.2.1 o 1. etapa, tá reflektuje momentálnu dostupnosť finančných prostriedkov z rozpočtu BSK, dostupnosť a výška finančných prostriedkov sa však môžu z rôznych dôvodov zmeniť, a z tohto dôvodu môžu nastať aj zmeny v objektovej skladbe tejto ŕasti riešeného územia,
2. proces verejného obstarávania na spracovanie PD v rozsahu ŕfiadosti o zmenu územného rozhodnutia, stavebného povolenia a tendrovej dokumentácie, podľa zákona o verejnom obstarávaní 25/2006 v znení neskorších predpisov,
3. proces územného konania, výsledkom, ktorého bude vydanie územného rozhodnutia so schválenou zmenou objektovej skladby,
4. proces stavebného konania, jeho výsledkom bude vydané a právoplatné stavebné povolenie,
5. proces verejného obstarávania na realizáciu výstavby ŕportovo oddychového areálu, podľa zákona o verejnom obstarávaní 25/2006 v znení neskorších predpisov,
6. výstavba ŕportovo oddychového areálu,
7. vydanie rozhodnutia o uŕľvaní stavby o kolauda né rozhodnutie,
8. zabezpečenie správy (prevádzka a údržba) areálu v rozsahu kapitoly 4.2.1.2.

asový harmonogram procesu implementácie realizácie ŕportovo-oddychového areálu

Zákonom stanovené lehoty legislatívneho rámca, ktorý sa dotýka predmetného variantu a konania podliehajúce schváleniu Zastupiteľstvom BSK, predurujú termín realizácie ŕportovo oddychového areálu na tretí ŕtvr rok v roku 2014.

Obr. 9 Predpokladaný časový harmonogram procesu implementácie realizácie –portovo-oddychového areálu



4.2.1.5 SWOT analýza územie A projektová čas - Realizácia –portovo-oddychového areálu

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> využitie a technické zhodnotenie majetku, určitá miera návratnosti investičných nákladov zachovaná v porovnaní s pôvodným návrhom nižšia investičná náročnosť cieľová skupina široká verejnosť, školské zariadenia, a zároveň profesionálni športovci 	<ul style="list-style-type: none"> nedopracované územné konanie na dopravné a technické zabezpečenie, nevytáčené z pozemkového fondu, financovanie dopravného a technického zabezpečenia, financovanie športovísk, dlhý proces,
Príležitosti	Ohrozenia
<ul style="list-style-type: none"> možnosť rozšírenia ponuky športových služieb v závislosti od generovaných príjmov z prenájmu pozemkov 	<ul style="list-style-type: none"> nesúhlasné stanoviská dotknutých vlastníkov pozemkov, cez ktoré bude viesť trasovanie IS navrhnutie nedostatočnej kapacity IS v štádiu bodu šŤ0, v tomto štádiu nie je možné určiť výšku a presnú definíciu vyvolaných investícií

4.2.2 Územie B strategická časť Prenájom pozemkov

Strategická časť územia je určená na prenájom pozemkov, pre strategického partnera, prípadne konzorcium partnerov, formou spolupráce verejného sektora BSK so súkromným sektorom

Hlavným zámerom pri prenájme pozemkov je zachovanie si vlastníckeho práva na nehnuteľný majetok, efektívne zabezpečenie absencujúcej športovej infraštruktúry s určitými kvalitatívnymi štandardmi, pri využití finančných zdrojov zo súkromného sektora.

Ekonomicky a akvizícne nebude ťažké nájsť z vymenovaných objektov smerom hore obmedzovaný, naproti tomu minimálny rozsah odporúčanej objektovej skladby by mal byť zachovaný.

V praxi to znamená, ak je v minimálnom rozsahu odporúčaný plavecký bazén s dĺžkou dráh 25 m, a strategický partner by mal záujem o výstavbu plaveckého bazéna s dĺžkou dráh 50 m o toto variantné riešenie by bolo prípustné.

Možná objektová skladba pre strategické územie:

- Športové a oddychové plochy

Zimný tréningový štadión

- rozmerová plocha 58x28 m
- povrch adová plocha
- zázemie kapacita hľadiska 150 ľudí, technické zázemie, vstup vrátnica, zázemie zamestnanci, gastrokútik
- multifunkcia krasokorčuovanie, adový hokej, korčuovanie
- cieľová skupina profesionálni športovci, skupiny amatérskych športovcov, jednotlivcov, školské zariadenia

Plavecký bazén

- rozmer 50x25 m
- počet dráh 10
- zázemie kapacita hľadiska 150 ľudí, sociálne a hygienické zariadenia, technické zázemie, vstup vrátnica, zázemie zamestnanci, gastrokútik
- multifunkcia vodné polo, plávanie
- cieľová skupina profesionálni športovci, skupiny amatérskych športovcov, jednotlivcov, školské zariadenia

Multifunkčná športová telocvičňa

- rozmer 52x26 m vnútorné ihrisko
- povrch ploché pružná športová drevená podlaha
- zázemie kapacita hľadiska 150 ľudí, sociálne a hygienické zariadenia, technické zázemie, vstup vrátnica, zázemie zamestnanci, gastrokútik

Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

- multifunkcia basketbal, volejbal, hádzaná, hokejbal, moderná a portová gymnastika, bojové porty
- cieľová skupina profesionálni portovci, skupiny amatérskych portovcov, deti a mládež, školské zariadenia

4.2.2.1 Prevádzka a údržba zariadení územia B strategickej časti prenájom pozemkov

Prevádzka a údržba portovej infraštruktúry, v navrhovanej objektovej skladbe, je v portfóliu strategického partnera, ktorý si správu objektu zabezpečí buď vo vlastnej réžii, alebo správcovskou spoločnosťou.

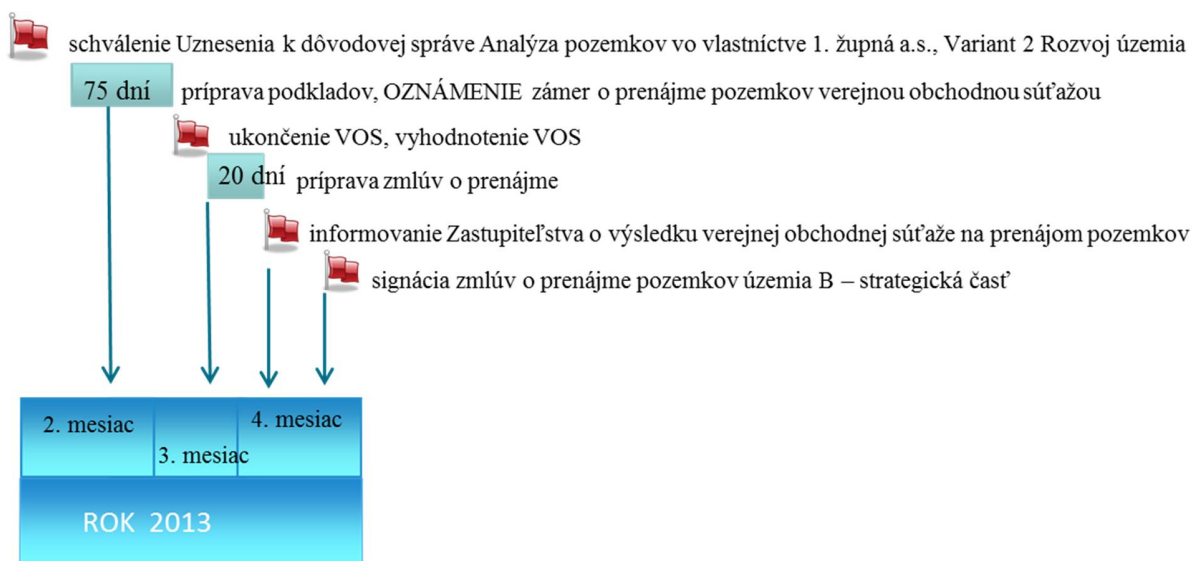
4.2.2.2 Proces implementácie Prenájom pozemkov a časový horizont

Predpokladaná doba prenájmu je viac ako 10 rokov.

Pri určovaní nájomného je potrebné zohľadniť ekonomické náklady spojené s vlastníctvom predmetu nájmu, ako sú daň z nehnuteľností, odpisy, poisťné, údržba a prevádzka parkoviska, prevádzka a údržba územia A – portovo-oddychového areálu atď. V prípade záväzku nájomcu na investície do predmetu nájmu je potrebné zohľadniť pri kalkulácii nájomného prípadný budúci záväzok voči nájomcovi z titulu vrátenia čiasti investovaných nákladov. (vnútroareálové komunikácie k jednotlivým objektom na území B).

časový harmonogram procesu implementácie Prenájom pozemkov

Obr. 10 Časový harmonogram procesu implementácie prenájom pozemkov



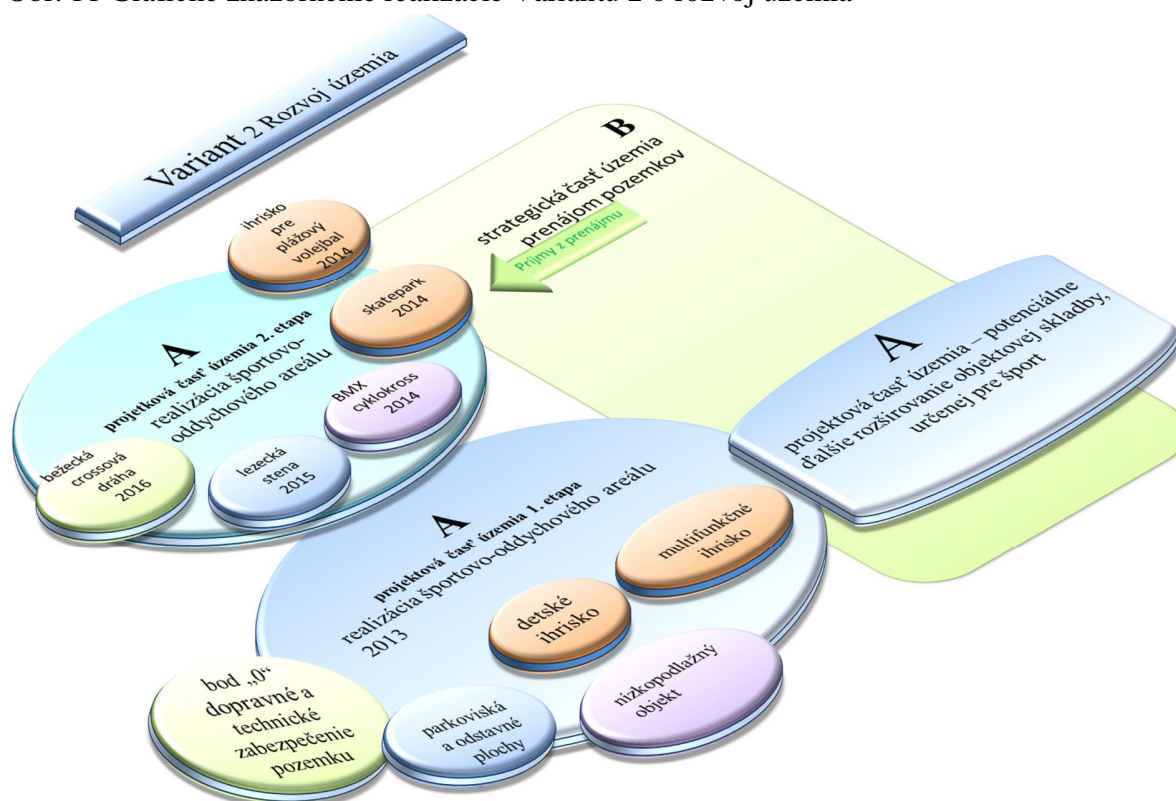
4.2.2.3 SWOT analýza Variant 2 územie B strategická časť - Prenájom pozemkov

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> relatívne rýchly proces výstavba prístavových zariadení absentujúcich v Bratislavskom kraji generovanie príjmov z prenájmu pozemkov, participácia tretích strán na prevádzke a údržbe parkoviska 	<ul style="list-style-type: none"> zohľadnenie v cene prenájmu nákladov tretích strán (vnútroareálové komunikácie),
Príležitosti	Ohrozenia
<ul style="list-style-type: none"> výstavba vnútroareálových komunikácií tretími stranami (nájomca) diverzifikácia ponúkaných služieb v oblasti prístavu, zlepšenie konkurencieschopnosti v oblasti prístavovej infraštruktúry zvýšením kvality prístavového vybavenia zainteresovanie mládeže do prístavových inštitúcií aktívne zapojenie školských zariadení nová investícia príležitosti tretích strán s cieľom rozvíjať nové podnikateľské aktivity 	<ul style="list-style-type: none"> platobná neschopnosť nájomcov nedostatočná kvalita prístavového vybavenia, ponuka služieb len pre verejnosť s výškou príjmov výšenie ceny za ponúkané služby v oblasti prístavu, energeticky náročné objekty,

Definícia objektivej skladby, vo Variante 2 rozvoj územia, je len odporúčaná a možná, s konfrontáciou dostupných finančných prostriedkov.

Finálna objektová skladba pre jednotlivé etapy, bude zohľadňovať možnosti a dostupnosť finančných prostriedkov v danom okamihu. Zároveň, je takto vytvorený dostatočne široký priestor pre návrh a realizáciu objektivej skladby, ktorá môže poskytovať odlišnú službu v súvislosti so prístavom, rekreáciou a oddychom, pre tretie strany.

Obr. 11 Grafické znázornenie realizácie Variantu 2 o rozvoj územia



5. FINANCOVANIE

5.1 Financovanie Variant 1 o predaj pozemkov

lenenie nákladov :

- parciálne mzdové náklady na procesný úkon verejnej obchodnej súťafe, alebo dobrovoľnej dražby
 - náklad vo výške cca 2 000,- eur
- stanovenie všeobecnej hodnoty majetku dražby o znalecký posudok (len v prípade predaja spôsobom dobrovoľnej dražby)
 - náklad vo výške cca 1 500,- eur

Náklady spojené s predajom pozemkom, nezávislé od spôsobu predaja, sú v odhadovanej výške 3.500 eur,- bez DPH. Predpokladané financovanie Variantu 1 - predaj pozemkov, by bolo pokryté z rozpočtu BSK.

Je potrebné, ale zdôrazniť, že v prípade predaja pozemku, podlieha tento príjem zdaneniu podľa zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, keďže pozemky sú zahrnuté do obchodného majetku spoločnosti 1. flupná a.s., z titulu vyhlásenia vkladateľa a o vložení nehnuteľnosti o pozemkov, do majetku právnickej osoby 1. flupná a.s. zo dňa 6.4.2009. Nie je teda možné uplatnenie §9 Od dane oslobodený príjem zákona o dani z príjmov.

5.2 Financovanie Variant 2 o rozvoj územia

Financovanie riešenia územia VARIANT 2 o Rozvoj územia, A o projektová časť o Realizácia portového oddychového areálu, bolo preverované na všetkých stupňoch dostupnosti verejných zdrojov o rozpočtové zdroje zo štátneho rozpočtu, rozpočet Bratislavského samosprávneho kraja, zdroje z podporných fondov Európskej únie, ale boli preverené úverové zdroje, a súkromné zdroje.

Verejné zdroje:

- rozpočet Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu o stretnutie prebehlo na úrovni externých poradcov Ministerstva školstva, na úrovni vedúceho služobného úradu s p. Stankovským, po viacerých telefonických a elektronických interpeláciách, nebola doručená žiadna relevantná odpoveď, ktorá by zarúčila, alebo vyvrátila financovanie z rozpočtových financií Ministerstva školstva,
- rozpočet Bratislavského samosprávneho kraja o preverená dostupnosť erpania financií, momentálne dostupné finančné prostriedky vo výške 180 000,-eur (14.11.2012 dátum uzávierky vlastného materiálu),

- operačný program bratislavský kraj
 - o momentálne nie sú otvorené žiadne výzvy, je však predpoklad, že v roku 2013 bude opätovne otvorená obmedzená výzva Regenerácia sídiel, oprávnená aktivita o samostatne dopytovo orientované projekty regenerácie sídiel, kde oprávneným žiadateľom môže byť BSK,
 - o oprávnenými výdavkami v rámci tejto výzvy sú úprava verejných priestranstiev, prvky verejnej zelene, výstavba verejných osvetlení, verejných hygienických zariadení, multifunkčného –portového vybavenia (dva a viac –portov) atď.,
 - o žiadateľ o nenávratný finančný príspevok (NFP) musí byť zároveň aj stavebníkom,
 - o žiadateľ nemusí byť výlučným vlastníkom pozemkov, na ktorom realizuje zámer, je prípustný aj nájomný vzťah, ktorého doba musí, z hľadiska udržateľnosti, byť viac ako 5 rokov,
 - o projekt v okamihu podania žiadosti o NFP, musí mať vydané a právoplatné stavebné povolenie, výkaz výmer,
 - o otvorenie nového programového obdobia 2014-2020 v rámci rozširovania podporných fondov z Európskej únie, poskytne ďalšie príležitosti financovania projektu.
- združenia a inštitúcie pôsobiace v telesnej kultúre - financovanie –portových združení je na poskytnutých dotáciách z Ministerstva školstva, vedy a výskumu, prípadne na sponzorských príspevkoch, a daroch, v otázke finančnej participácie na Variante 2 o rozvoj územia, bolo 98 % vyjadrení negatívnych.

Zdroje súkromný sektor :

- bankový sektor možnosti financovania, vyjadrenie Tatrabanka, a.s. tvorí Prílohu 9, vo všeobecnosti, je možné konštatovať, že financovanie Realizácie –portovo o oddychového areálu, pri minimálnom toku peňazí, pri vykazovaní konsolidovanej straty, bez akýchkoľvek záruk a možných poistení prípadných rizík, rozšírením úveru je nereálne,
- súkromné spoločnosti bol prejavovaný záujem zo strany rôznych obchodných spoločností, o výstavbu –portových zariadení v rôznej objektovej skladbe (plavecký bazén, multifunkčná telocvičňa, zimný krytý štadión, tenisové centrum)

5.2.1 *lenenie nákladov*

5.2.1.1 Náklady bod š06 - dopravné a technické zabezpečenie

Investičné náklady, na realizáciu dopravného a technického zabezpečenia, odzrkadľujú trasovanie a napojenie inžinierskych sietí z pôvodného návrhu projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie multifunkčného areálu. Existencia blízkejších bodov napojenia, a tým aj nižších investičných nákladov je nepopierateľná. (Príloha 3) Približný rozpočet na stavebné práce bol realizovaný odhadom, zborník ukazovateľov priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku, UNIKA.

Trhové ceny realizačných prác sú v súčasnosti veľmi zdeformované smerom dole. Odkávaná cena samotného obstarania diela realizácie výstavby inžinierskych sietí, tak môže byť podstatne nižšia.

Ceny za spracovanie PD zahŕňajú kompletné náklady na spracovanie PD v rozsahu definovanom v cenníku UNIKA. Správne poplatky, úkony a poplatky za majetkoprávne vyrovnanie ako aj vstupné podklady geodetického zamerania a geologického prieskumu nie sú v cene zahrnuté.

Pri stavebných prácach, v závislosti od rozsahu rekonštrukcie bude potrebné uvažovať s primeraným rozsahom búracích prác, odvozom na skládku a nákladmi za skládkovanie stavebného odpadu. Tieto náklady nie je možné v tomto momente ani odhadnúť (t/km/cena), nie sú zahrnuté v odhade realizačných nákladov stavby.

Celková odhadovaná výška investičných nákladov technického zabezpečenia bez DPH, predstavuje sumu **555 356,- eur**. Súčasťou týchto nákladov nie je dopravné zabezpečenie, z dôvodu, navrhovanej etapizácie výstavby. Odporúčame, zabezpečiť rekonštrukciu príjazdovej komunikácie, a až po výstavbe možnej objektovej skladby vo Variante 2 o rozvoj územia o strategickú časť o prenájom pozemkov.

Tab. 4 Investičné náklady spracovanie PD a realizácia technického zabezpečenia

Investičné náklady realizované náklady dopravné a technické zabezpečenie	odhadovaná cena bez DPH
Verejný vodovod, DN 200 tvárna liatina	233 892 EUR
Kanalizácia DN 400 PVC	22 343 EUR
Plynovod STL DN100	55 356 EUR
VN prípojka do spínacej stanice VN	102 821,00
VN spínacia stanica	94 986,00
SPOLU	509 398 EUR

Investičné náklady spracovanie PD - technické a dopravné zabezpečenie	odhadovaná cena bez DPH
Verejný vodovod, DN 200 tvárna liatina	10 933 EUR
Kanalizácia DN 400 PVC	9 967 EUR
Plynovod STL DN100	4 228 EUR
VN prípojka do spínacej stanice VN	7 190 EUR
VN spínacia stanica	6 867 EUR
Inžinierska inštalácia	6 773 EUR
SPOLU	45 958 EUR

SPOLU investičné náklady - spracovanie PD a realizácia technického zabezpečenia	555 356 EUR
--	--------------------

5.2.1.2 Náklady objektivej skladby územia A projektová a Realizácia –portovo- oddychového areálu

Tab. 5 Investičné náklady spracovanie PD a realizácia –portovo-oddychového areálu

Investičné náklady spracovanie PD - objektivej skladby územia A Realizácia –portovo- oddychového areálu 1. etapa	odhadovaná cena bez DPH
Projektová inos	17 810 EUR
Inžinierska inos	9 590 EUR
SPOLU	27 400 EUR

Investičné náklady objektová skladba Realizácia –portovo-oddychového areálu 1. etapa	odhadovaná cena bez DPH
Nízkopodlažný objekt 60m2	65 000 EUR
Detské ihrisko	40 000 EUR
Multifunkčné ihrisko	75 000 EUR
Parkovacie plochy	150 000 EUR
Verejné osvetlenie	15 000 EUR
Spevnené plochy a chodníky	45 000 EUR
Verejná zeleň	10 000 EUR
Parkový mobiliár	7 500 EUR
SPOLU	407 500 EUR

SPOLU investičné náklady - spracovanie PD a realizácia –portovo-oddychového areálu	434 900 EUR
---	--------------------

Investičné náklady spracovanie PD - objektivej skladby územia A Realizácia –portovo- oddychového areálu 2. etapa	odhadovaná cena bez DPH
Projektová inos	9 750 EUR
Inžinierska inos	5 250 EUR
SPOLU	15 000 EUR

Investičné náklady objektová skladba Realizácia –portovo-oddychového areálu 2. etapa	odhadovaná cena bez DPH
Ihriská pre plážový volejbal a futbal	23 000 EUR
Skatepark	60 000 EUR
BMX - Cyklokros	31 500 EUR
Lezecká stena	12 000 EUR
Bežecká krová dráha	24 000 EUR
Verejné osvetlenie	15 000 EUR
Spevnené plochy a chodníky	45 000 EUR
Verejná zeleň	10 000 EUR
Parkový mobiliár	7 500 EUR
SPOLU	228 000 EUR

SPOLU investičné náklady - spracovanie PD a realizácia –portovo-oddychového areálu	243 000 EUR
---	--------------------

SPOLU investičné náklady - spracovanie PD a realizácia –portovo-oddychového areálu	677 900 EUR
---	--------------------

Je zrejmé, že predpokladaná výška investičných nákladov, potrebných pre realizáciu –portovo-oddychového areálu v sume **677 900,-eur** bez DPH, aleko presahuje možnosti rozpočtu BSK.

Z tohto dôvodu bola odporúčaná skladba projektivej časti rozvrhnutá do dvoch etáp, kde v rámci prvej etapy, teda do obdobia, kedy nebudú generované príjmy z prenájmu, budú realizované len nevyhnutné objekty a nízkopodlažný objekt, parkoviská a odstavné plochy, multifunkčné ihrisko, detské ihrisko.

Celkové odhadované investičné náklady na 1. etapu Realizácie –portovo oddychového areálu spolu s technickým zabezpečením sú vo výške **1 000 000,- eur** bez DPH.

Realizácia 2. etapy projektivej časti v celkovej výške **243 000,-eur** bez DPH, bude začatá v okamihu generovania príjmu z prenájmu strategickej časti územia, prípadne podľa možnosti rozpočtu BSK v nasledujúcom období.

Predpokladané ročné náklady na údržbu a prevádzku –portovo- oddychového areálu, v rozsahu uvedenom v kapitole 4.2.1.2, sú vo výške **163 350,- eur bez DPH**.

Tab. 6 Náklady na prevádzku a údržbu –portovo-oddychového areálu

Náklady na prevádzku a údržbu –portovo-oddychového areálu	počet osôb	mzdové náklady vrátane odvodov	počet mesiacov	odhadovaný celkový náklad p.a.
zabezpečenie údržby (kosenie, opravy preliezok, drobné opravy v areály, odhánanie snehu, vytvorenie kľziska, údržba parkoviska)	2	946 EUR	12	22 714 EUR
zabezpečenie prevádzky (dozor na detskú ihriská, upratovanie areálu a nízkopodlažný objekt)	3	946 EUR	12	34 070 EUR
hlavný prevádzkar	1	1 217 EUR	12	14 602 EUR
útovný referent/administratívny pracovník	1	1 082 EUR	12	12 979 EUR
riaditeľ	1	1 352 EUR	12	16 224 EUR
verejné osvetlenie				10 000 EUR
revízie zariadení (elektrické zariadenia, ihriská)				2 000 EUR
SBS (nočné stráženie, otváranie a uzamykanie areálu)				40 000 EUR
Ostatné prevádzkové náklady (poistenie)				29 725 EUR
sociálne zariadenie prevádzky (vodné, stočné, elektrina, ohrev TUV, istiacie a toaletné potreby)				3 750 EUR
SPOLU				163 350 EUR

Niektoré z horeuvedených činností, môžu byť pokryté ako dodávka služieb iných spoločností.

5.2.1.3 Navrhovaná cena za prenájom pozemkov

Predpokladaná cena za prenájom pozemkov

Východiskovým podkladom pre výpočet predpokladanej ceny za prenájom pozemkov, je cena za prenájom pozemkov, po zohľadnení dane z nehnuteľností, nákladov na prevádzku a údržbu projektovej časti územia spolu s parkovisko. A zároveň po zohľadnení investícií nájomcu do predmetu nájmu o vnútroareálové komunikácie v rámci strategickej časti územia B.

Spôsob určenia ceny za prenájom, je v modeli kalkulovaný, cez ceny za prenájom pozemkov, určených na výstavbu bez DPH, v lokalitách Ra a a Petrálka o Dvory. Prenájom pozemkov je veľmi špecifická a úzko profilová situácia v oblasti nehnuteľností, preto aj dostupné informácie nemajú dostatočnú výpočtovú hodnotu.

V rámci prieskumu cien za prenájom pozemkov boli zistené nasledovné relácie:

Tab. 7 Výsledky prieskumu trhu cien za prenájom pozemkov

Prenájom cena za m2 pozemku určeného na výstavbu bez DPH	cena eur/m ² /rok	lokalita
najvyššia cena	13,80	Ra a
stredná cena	4,92	Petrálka Dvory
najnižšia cena	2,40	určená odhadom

Cena za prenájom pozemkov v Modely 1 je určená etapovite, v závislosti od prejavenej záujmu o nájom. Určenie ročného príjmu je vyjadrený ako súčin výmery prenajatého územia a ceny za prenájom m²/rok, kde

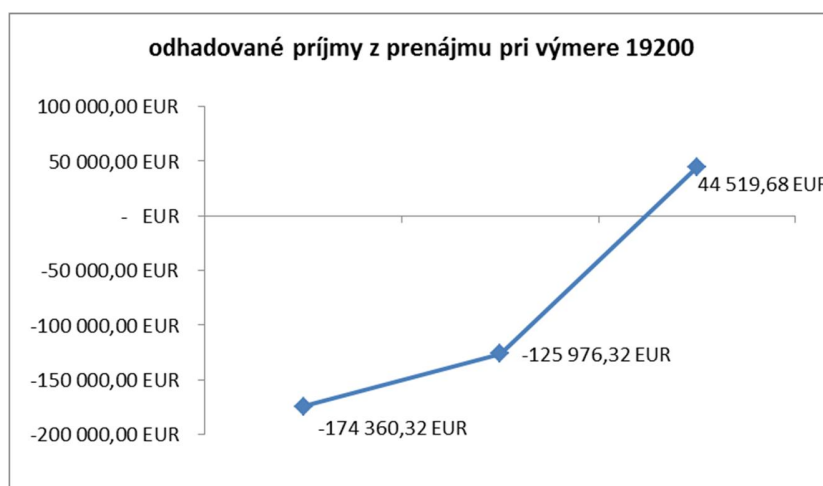
istý príjem je ponížený o výšku ročného odpisu hmotného majetku budúcich nájomcov (investičné náklady investované do predmetu nájmu na výstavbu vnútroareálových komunikácií na území B strategická časť, prenájom pozemkov), ročné prevádzkové náklady na športovo-oddychový areál, daň z nehnuteľností. A zároveň ponížený o odhadovanú výšku ročného prenájmu pozemkov od 1. flupnej a.s., z dôvodu navrhovanej právnej formy, rozpracovanej v kapitole 6.

Príjmy z prenájmu, ktoré bude platiť príspevková organizácia, na ktoré bude dostávať príspevok z rozpočtu BSK, sa v rovnakom období vrátia BSK, z titulu vrátenie pôžičky spoločnosti 1. flupná a.s. .

Tab. 8 Cena za prenájom a príjmy z prenájmu 2013

Cena za prenájom			
MODEL 1			
Cena za prenájom a príjmy z prenájmu 2013	↓	↔	↑
predpokladaná výmera strategickú časť určenú na prenájom	19 200,00	19 200,00	19 200,00
Cena prenájmu eur/m2/rok bez DPH prieskum	2,40 EUR	4,92 EUR	13,80 EUR
Ročný príjem z prenájmu pri 20 ročnom prenájme	46 080,00 EUR	94 464,00 EUR	264 960,00 EUR
Ročné prevádzkové náklady športovo-oddychový areál	163 350,20 EUR	163 350,20 EUR	163 350,20 EUR
Výška ročného odpisu technického zabezpečenia (IS)	27 767,80 EUR	27 767,80 EUR	27 767,80 EUR
Výška ročného odpisu objektových skladieb (1.etapa)	21 927,50 EUR	21 927,50 EUR	21 927,50 EUR
Daň z nehnuteľností	179,82 EUR	179,82 EUR	179,82 EUR
Výška ročného odpisu vnútroareálových komunikácií	7 215,00 EUR	7 215,00 EUR	7 215,00 EUR
odhadované príjmy z prenájmu	- 174 360,32 EUR	- 125 976,32 EUR	44 519,68 EUR
odhadovaná výška ročného výdavku za prenájom pozemkov od 1. flupnej a.s.	398 429,82 EUR	398 429,82 EUR	398 429,82 EUR
isté príjmy z prenájmu 2013	- 523 094,84 EUR	- 474 710,84 EUR	- 304 214,84 EUR
odporúčaná cena za prenájom 1m2/rok	11,48 EUR	11,48 EUR	11,48 EUR

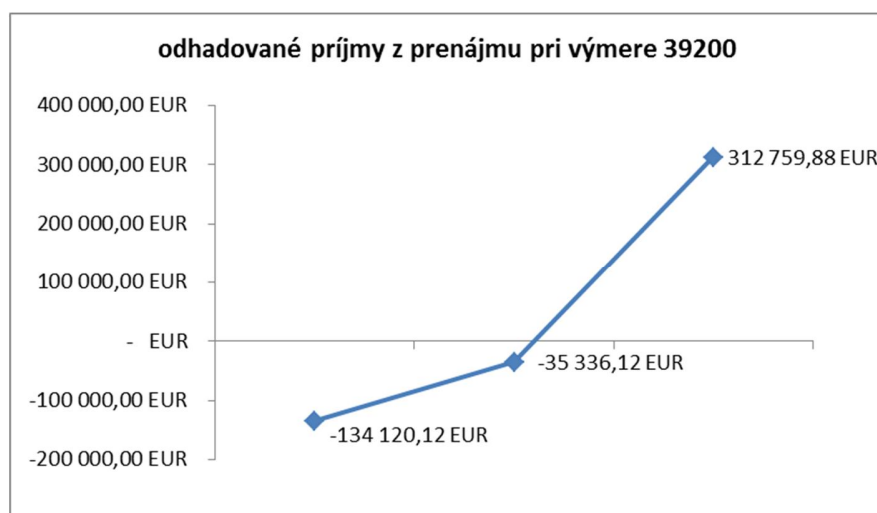
Graf 2 Odhadované príjmy z prenájmu 2013



Tab 9 Cena za prenájom a príjmy z prenájmu 2014

Cena za prenájom a príjmy z prenájmu 2014	↓	↔	↑
predpokladaná výmera strategickú územiu na prenájom	39 200,00	39 200,00	39 200,00
Cena prenájmu eur/m2/rok bez DPH prieskum	2,40 EUR	4,92 EUR	13,80 EUR
Ročný príjem z prenájmu pri 20 ročnom prenájme	94 080,00 EUR	192 864,00 EUR	540 960,00 EUR
Ročné prevádzkové náklady z portového oddychového areálu	163 350,00 EUR	163 350,00 EUR	163 350,00 EUR
Výška ročného odpisu technického zabezpečenia (IS)	27 767,80 EUR	27 767,80 EUR	27 767,80 EUR
Daň z nehnuteľností	179,82 EUR	179,82 EUR	179,82 EUR
Výška ročného odpisu objektových skladieb (1.etapa)	21 927,50 EUR	21 927,50 EUR	21 927,50 EUR
Výška ročného odpisu vnútroareálových komunikácií	14 975,00 EUR	14 975,00 EUR	14 975,00 EUR
odhadované príjmy z prenájmu	- 134 120,12 EUR	- 35 336,12 EUR	312 759,88 EUR
odhadovaná výška ročného výdavku za prenájom pozemkov od 1.0upnej a.s.	398 429,82 EUR	398 429,82 EUR	398 429,82 EUR
isté príjmy z prenájmu 2014	- 482 854,64 EUR	- 384 070,64 EUR	- 35 974,64 EUR
odporúčaná cena za prenájom 1m2/rok	5,82 EUR	5,82 EUR	5,82 EUR

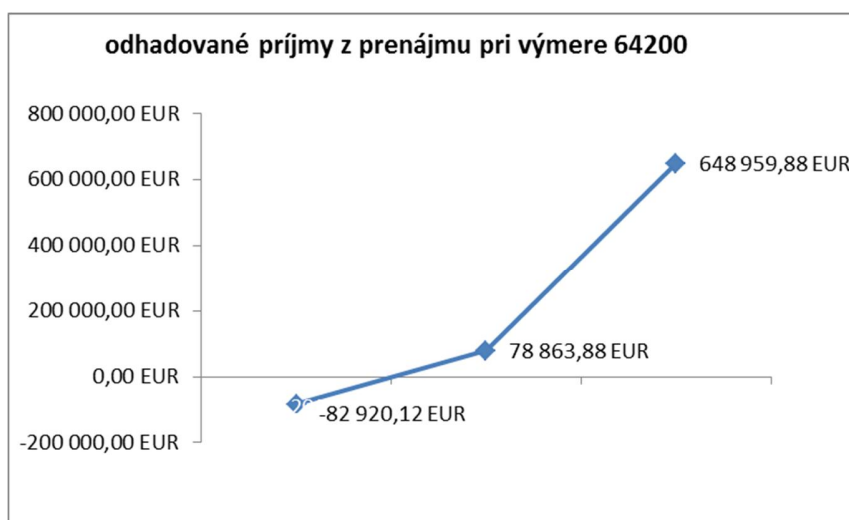
Graf 3 Odhadované príjmy z prenájmu 2014



Tab. 10 Cena za prenájom a príjmy z prenájmu 2015

Cena za prenájom a príjmy z prenájmu 2015	↓	↔	↑
predpokladaná výmera strategickú územiu na prenájom	64 200,00	64 200,00	64 200,00
Cena prenájmu eur/m2/rok bez DPH prieskum	2,40 EUR	4,92 EUR	13,80 EUR
Ročný príjem z prenájmu pri 20 ročnom prenájme	154 080,00 EUR	315 864,00 EUR	885 960,00 EUR
Ročné prevádzkové náklady z portového oddychového areálu	163 350,00 EUR	163 350,00 EUR	163 350,00 EUR
Výzka ročného odpisu technického zabezpečenia (IS)	27 767,80 EUR	27 767,80 EUR	27 767,80 EUR
Daň z nehnuteľnosti	179,82 EUR	179,82 EUR	179,82 EUR
Výzka ročného odpisu objektových skladieb (1.etapa)	21 927,50 EUR	21 927,50 EUR	21 927,50 EUR
Výzka ročného odpisu vnútroareálových komunikácií	23 775,00 EUR	23 775,00 EUR	23 775,00 EUR
odhadované príjmy z prenájmu	-82 920,12 EUR	78 863,88 EUR	648 959,88 EUR
odhadovaná výzka ročného výdavku za prenájom pozemkov od 1.0upnej a.s.	398 429,82 EUR	398 429,82 EUR	398 429,82 EUR
isté príjmy z prenájmu 2015	- 431 654,64 EUR	269 870,64 EUR	300 225,36 EUR
odporúčaná cena za prenájom 1m2/rok	3,69 EUR	3,69 EUR	3,69 EUR

Graf 4 Odhadované príjmy z prenájmu 2015



Odporúčané ceny za prenájom pozemku reflektujú stav na trhu s nehnuteľnosťami, kde marginálny rozdiel môže vzniknúť z rovnakých podnetov ako pri samotnom predaji. Ponukové ceny sú vypracované ako reálne, z polohy územia, relatívne nízkej stavebnej pripravenosti atď.

6 NAVRHOVANÁ PRÁVNÁ FORMA VARIANT 2 ROZVOJ ÚZEMIA

Navrhovaný spôsob zabezpečenia všetkých procesných úkonov uvedených v kapitolách 4.2 Variant 2 rozvoj územia, 5.2 Financovanie Variant 2 o rozvoj územia, v projektovej časti A o Realizácia –portovo-oddychového areálu, a zároveň v strategickej časti B o Prenájom pozemkov, je zriadenie príspevkovej organizácie s názvom SPRÁVA AREÁLOV BSK, so sídlom Sabinovská 16, Bratislava.

Prioritnou úlohou príspevkovej organizácie, bude zabezpečovať verejnoprospešné služby súvisiace so –portom, telesnou výchovou, kultúrou a oddychom, a zároveň jej úlohou bude spravovanie ^{TP}portovo-oddychového areálu, kde bude zabezpečovať jeho plynulú prevádzku a pravidelnú údržbu.

Príspevková organizácia môže so súhlasom zriaďovate a vykonáva podnikateľskú činnosť o prenájom pozemkov, nad rámec hlavnej činnosti, pre ktorú bola zriadená, v zmysle zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy.

Príspevková organizácia je pri správe majetku a jeho prenájme zdaniť osobou, ktorá dosahuje príjem (výnos), ktorý vstupuje do obratu pre účely registrácie v súlade s § 4 ods. 9 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Ak príspevková organizácia prenajíma nehnuteľnosť alebo jej časť, ide o plnenie podľa § 38 zákona o DPH, z ktorého príjem (výnos) vždy vstupuje do obratu pre účely registrácie.

Hlavnou výhodou príspevkovej organizácie je jej fungovanie, ktoré spadá priamo pod kontrolu BSK. Hlavnými výhodami príspevkovej organizácie je jednoduché financovanie zámeru, operatívne získavanie prostriedkov z rozpočtu BSK, možnosť úlohu viazať finančné prostriedky, s dôrazom na hospodárnosť ich použitia.

Pre realizáciu odporúčanej varianty si príspevková organizácia prenajíma pozemky od spoločnosti 1. flupná, a.s., kde cena za prenájom bude stanovená na obvyklej úrovni cien v danej lokalite s prihliadnutím na účel využitia pozemku.

Odporúčaná doba prenájmu je 4 rokov. (v zmysle §26 ods.6 zákona 523/2004 Z.z. rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, bude takto možné v príspevkovej organizácii zrealizovať samotnú výstavbu požadovaných výstavbou inžinierskych sietí, a následne aj uvedené odpisovať).

Tab. 11 Cena za prenájom územia príspevkovej organizácii

CENA ZA PRENÁJOM územia príspevkovej organizácii	cena bez DPH
Výška pôľky 1. flupná a.s.	1 593 000,00 EUR
Doba nájmu v rokoch	4
Predpokladaná ročná splátka spoločnosti 1. flupná	398 250,00 EUR
Daň z nehnuteľnosti	179,82 EUR
Predpokladaná výmera prenajatej plochy príspevkovej organizácii v m ²	89 756,00
odhadovaná výška ročného výdavku za prenájom pozemkov od 1.flupnej	398 429,82 EUR
odhadovaná cena za prenájom m ² /rok príspevkovej organizácii	4,44 EUR

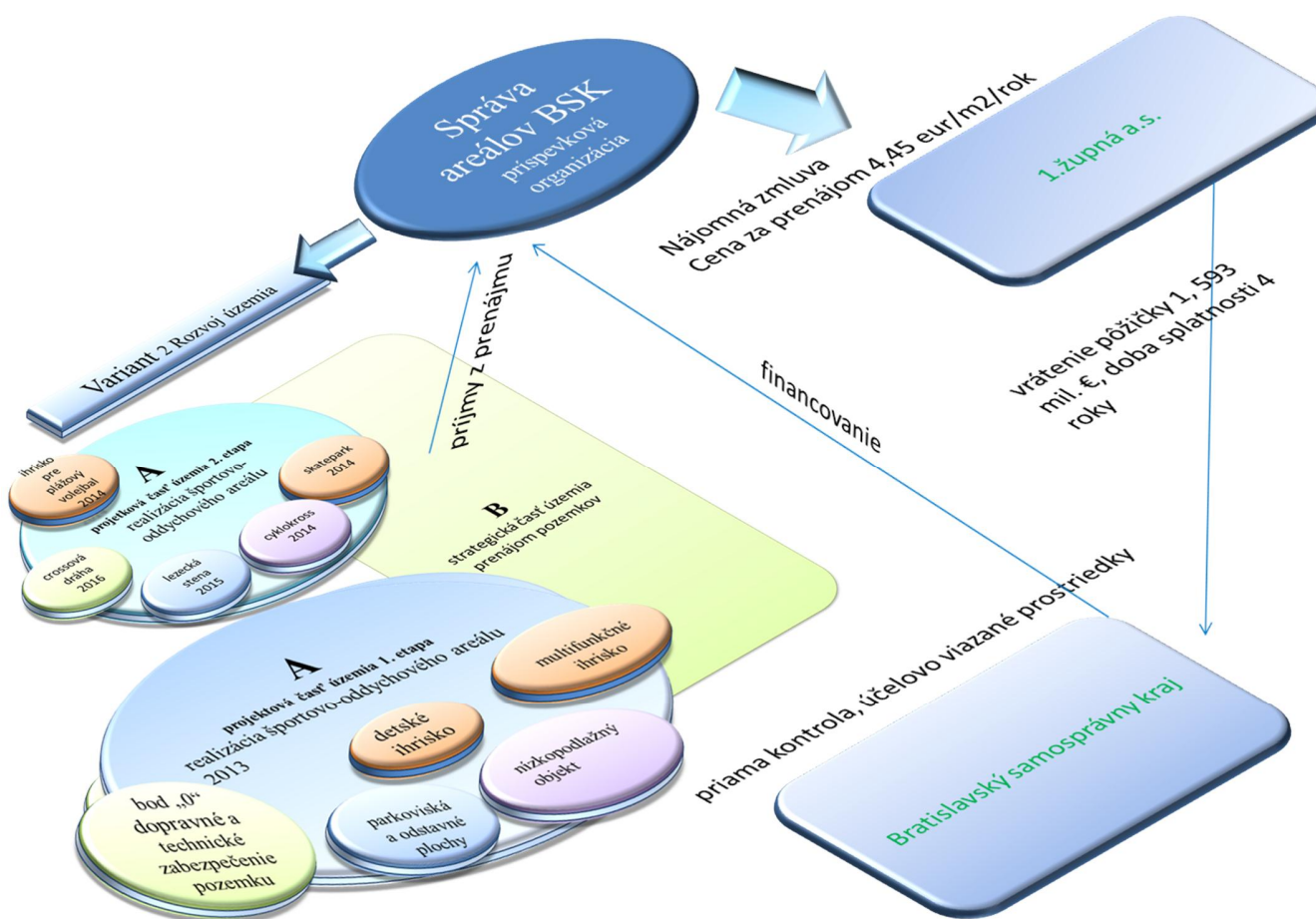
Odporúčaná cena za prenájom 4,45 eur/m²/rok.

Spoločnosť 1. flupná, a.s., z generovaných príjmov za prenájom pozemkov, bude schopná splácať záväzky voči BSK, z titulu dlhodobej pôžičky v celkovej výške 1,593 mil. Eur, schválenej na základe Uznesenia 29/2010 zo dňa 30.4.2010. (k dátumu 15.11.2012, upravená na úrovni 1,034 mil. eur.)

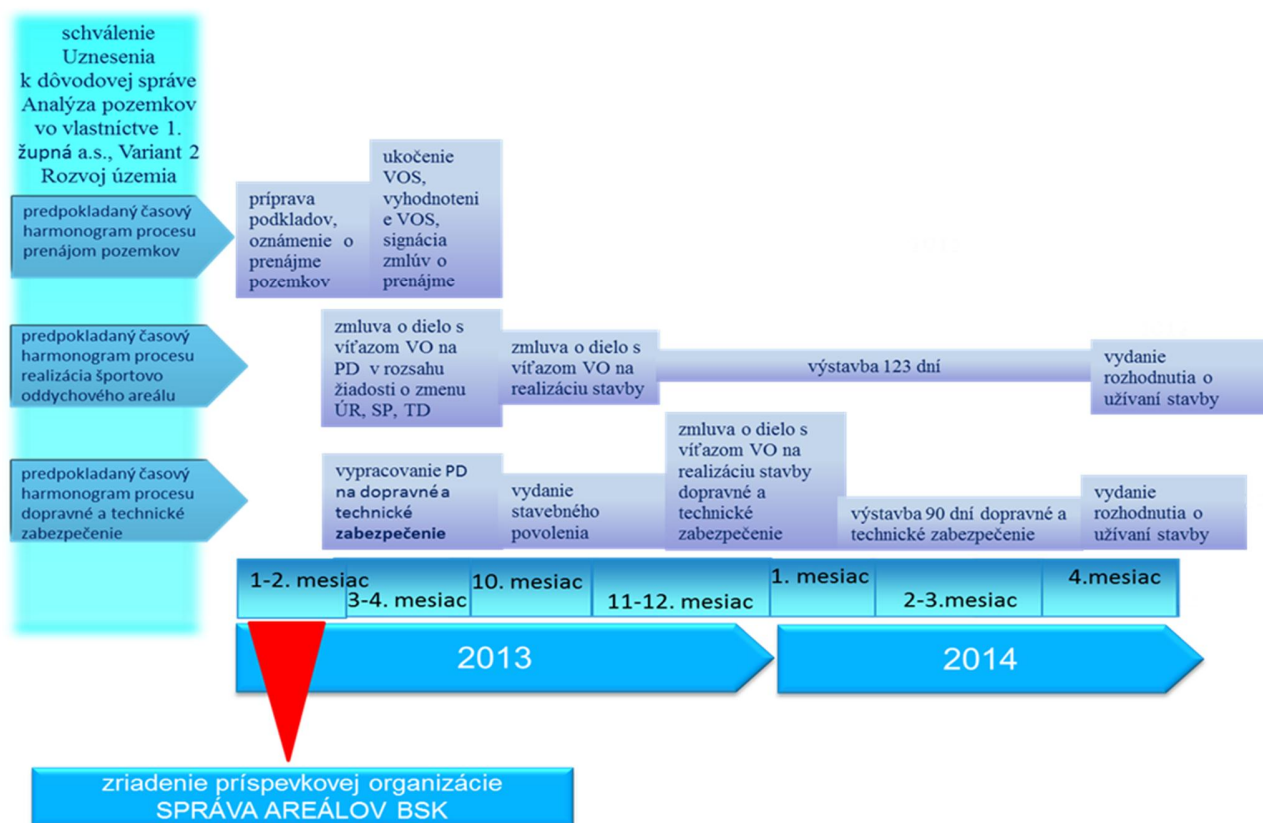
Spoločnosť 1. flupná, a.s., po vysporiadaní pôžičky vo výške 1,593 mil. eur vo vzťahu k BSK, nebude evidovať žiadne záväzky voči tretím stranám a bude môcť vstúpiť do procesu zrušenia akciovej spoločnosti likvidáciou. Majetok spoločnosti 1. flupná, a.s., vo forme pozemkov prejde do výlučného vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja, ktorý tieto pozemky následne môže zveriť do správy príspevkovej organizácie.

Príspevková organizácia môže v budúcnosti v rámci svojej činnosti pôsobiť aj ako správca, pre športové zariadenia v rámci BSK.

Obr. 12 Grafické znázornenie finančných tokov



Obr. 13 Súhrnný časový harmonogram Variant 2 o rozvoj územia



7 ZÁVER

Analýza využitia pozemkov vo vlastníctve 1. flupná a.s., v prvom rade ponúka najvhodnejšie riešenie v danom prípade, pri konfrontácii s dostupnosťou finančných prostriedkov a Variant 2 rozvoj územia.

V rámci odporúčaného variantu, je množstvo variácií realizácie prístavu-oddychového centra, a množstvo kombinácií implementácie uvedených procesov.

Preto v rámci riešenia je Variant 2 doporučovaný, nie záväzný a taktiež s ním navrhované procesy sú doporučované, nie záväzné. Z toho dôvodu, nie sú v rámci riešenia Variantu 2 uvedené presné výmery a taktiež objektové skladby sú len odporúčané a možné.

Ďalším argumentom, nedefinovania presných výmer a nezáväznosti objektivej skladby, je vytvorenie dostatočného priestoru pre prípadnú budúcu spoluprácu s ostatnými subjektami verejnej správy. Spolupráca s verejnou správou, môže byť inou formou ako je uvedené vo Variante 2, pri zachovaní účelu, poskytovania služieb v oblasti prístavu, oddychu a pri určovaní nájomného nie za komerčné ceny.

Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

Prílohy sú neoddeliteľnou súčasťou materiálu šAnalýza využitia pozemkov vo vlastníctve 1. flupná a.s.õ

PRÍLOHA 1

Územie vzťahujúce sa k riešenému územiu

PRÍLOHA 2

Grafické znázornenie existujúcich a budúcich portových areálov, v nadväznosti na riešené územie

PRÍLOHA 3A, 3B, 3C

Informatívne zakreslenie zariadení v správe BVS a.s., ZSE a.s., SPP distribúcia a.s.

PRÍLOHA 4

Grafické znázornenie majetkových vzťahov

PRÍLOHA 5

Písomný súhlas spoločnosti Popper, a.s. s umiestnením multifunkčného portového areálu

PRÍLOHA 6

Stanovisko Krajského pozemkového úradu

PRÍLOHA 7

Zakreslenie inžinierskych sietí a podla DÚR a zakreslenie potenciálnych bodov napojenia

PRÍLOHA 8

Predpokladané umiestnenie objektivej skladby portovo-oddychového areálu

PRÍLOHA 9

Stanovisko Tatrabanka a.s. k žiadosti o financovanie

Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

PRÍLOHA 1

Mapa vzťahujúceho územia

k materiálu ANALÝZA VYUŽITIA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE 1. flUPNÁ A.S.

Spracovatelia:

Ing. Kišková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdoš Martin
spracovateľ grafická prílohová časť



PRÍLOHA 2

Grafické znázornenie existujúcich a budúcich prístavných areálov, v nadväznosti na riešené územie

k materiálu ANALÝZA VYUŽITIA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE 1. flUPNÁ A.S.

Spracovatelia:

Ing. Kišková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdoš Martin
spracovateľ grafická prílohou časť

Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.



Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

PRÍLOHA 3A

Informatívne zakreslenie zariadení v správe ZSE a.s

k materiálu ANALÝZA VYUŽITIA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE 1. flUPNÁ A.S.

Spracovatelia:

Ing. Kišková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdoš Martin
spracovateľ grafická prílohová časť

Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.



Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

PRÍLOHA 3B

Informatívne zakreslenie zariadení v správe BVS a.s

k materiálu ANALÝZA VYUŽITIA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE 1. flUPNÁ a.s.

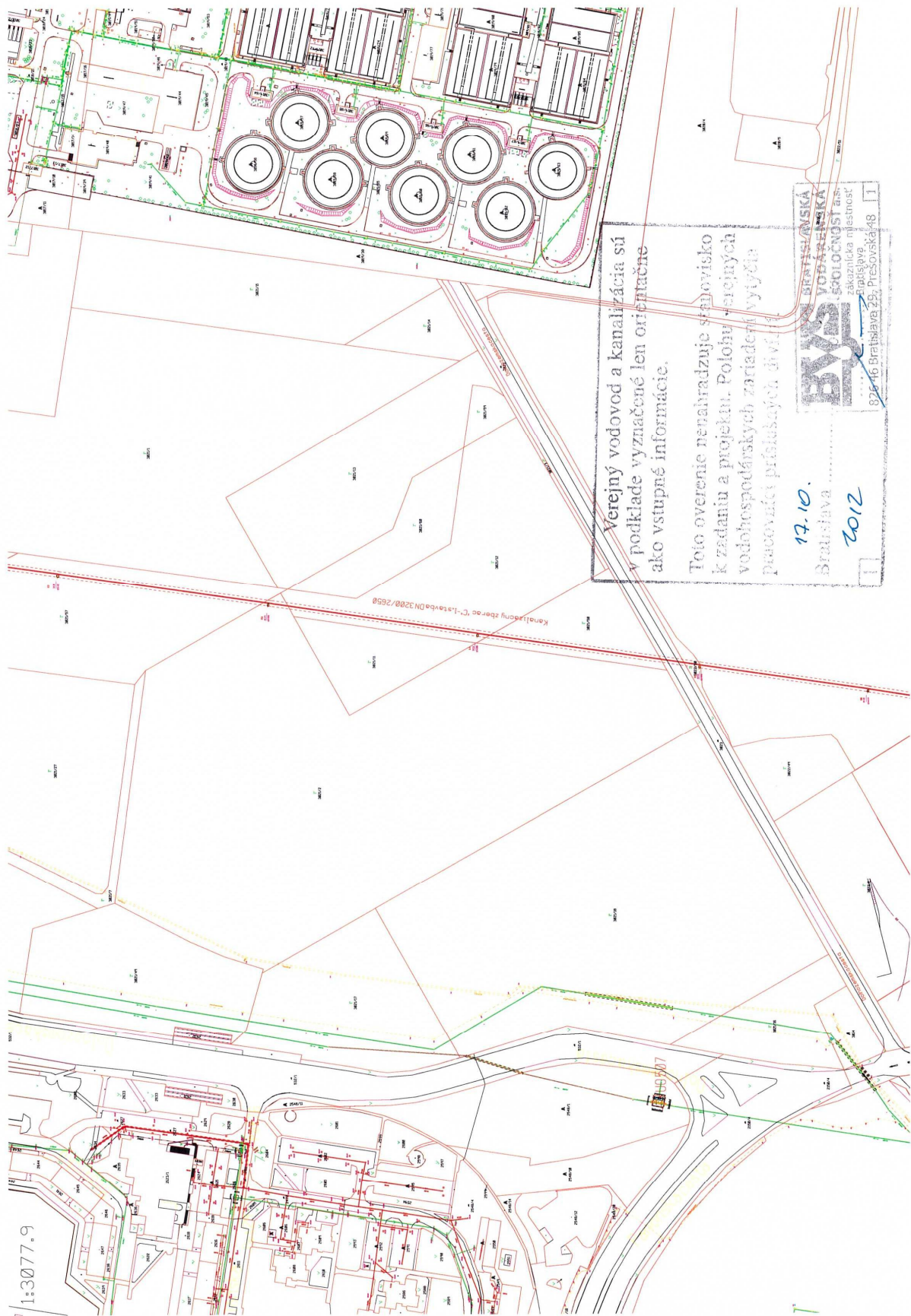
Spracovatelia:

Ing. Ki-ková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdoš Martin
spracovateľ grafická prílohou časť

Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.





Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

PRÍLOHA 3C

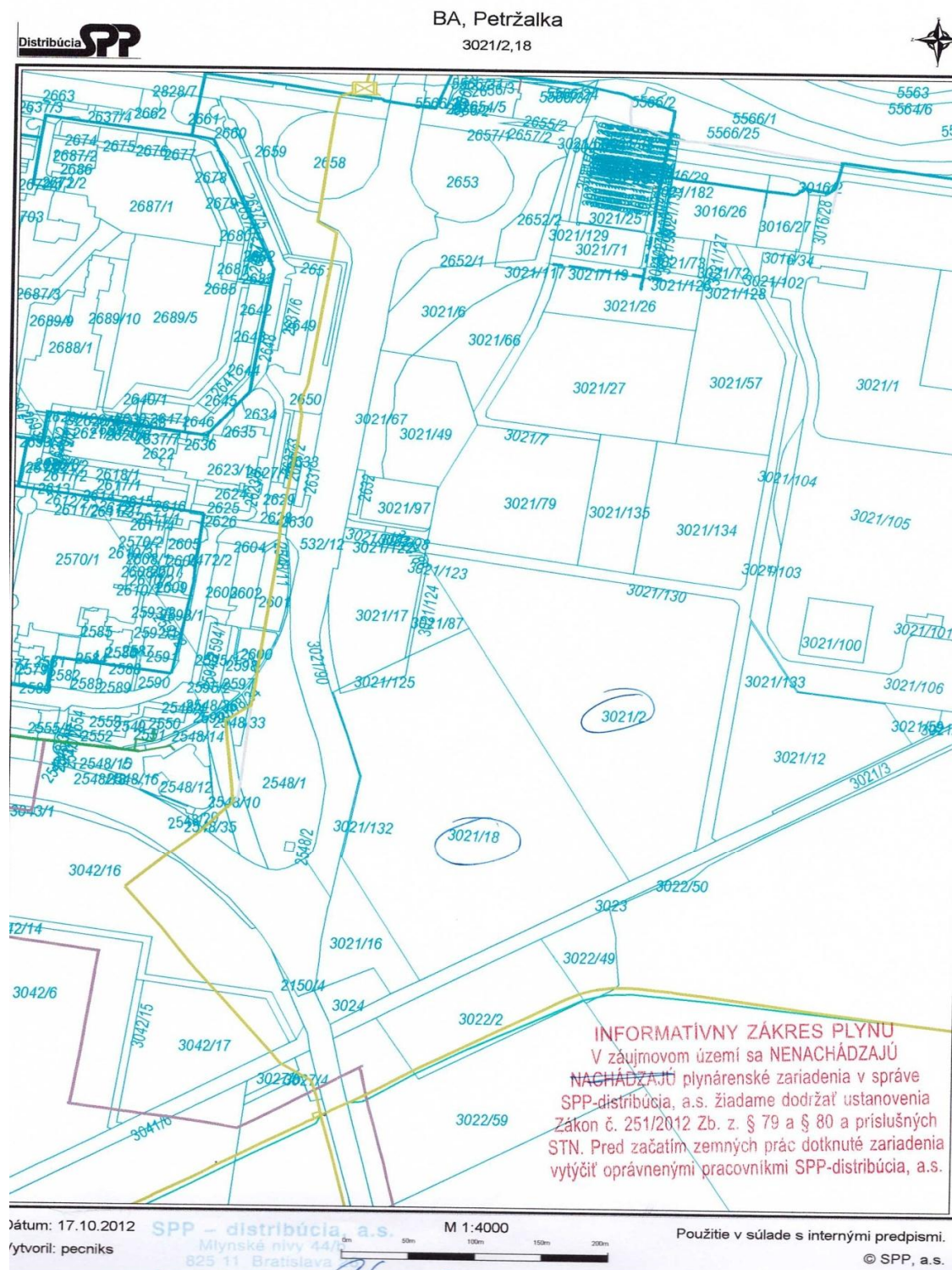
Informatívne zakreslenie zariadení v správe SPP- distribúcia a.s.

k materiálu ANALÝZA VYUŽITIA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE 1. flUPNÁ A.S.

Spracovatelia:

Ing. Kišková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdoš Martin
spracovateľ grafická prílohová časť



Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

PRÍLOHA 4

Grafické znázornenie majetkových vzťahov

k materiálu ANALÝZA VYUŽITIA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE 1. flUPNÁ A.S.

Spracovatelia:

Ing. Kišková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdoš Martin
spracovateľ grafická príloha časť



Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

PRÍLOHA 5

Písomný súhlas spoločnosti Popper, a.s. s umiestnením multifunkčného –portového areálu

k materiálu ANALÝZA VYUŽITIA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE 1. flUPNÁ A.S.

Spracovatelia:

Ing. Kišková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdoš Martin
spracovateľ grafická prílohou časť



Z3/22

Súhlas na umiestnenie stavby

Spoločnosť Popper, a.s. so sídlom na Štúrovej 11, 811 02 Bratislava ako vlastníka nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bratislava-Petržalka, parc. č. 3021/16, 3021/130, 3021/3 a 3023,

týmto udeľuje súhlas,

respektíve nemá žiadne námietky, aby sa vydalo územné rozhodnutie na parcelách č. 3021/87, 3021/ 18, 3021/ 12, 3021/2, ktoré sú vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja a na ktorých sa plánuje vybudovať multifunkčný športový areál.


JUDr. IVAN FEJEŠ

JUDr. DAČIAR FAZEKAS
.....
Popper, a.s.

POPPER, a.s.
Štúrova 11
811 02 BRATISLAVA

Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

PRÍLOHA 6

Stanovisko Krajského pozemkového úradu

k materiálu ANALÝZA VYUŽITIA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE 1. flUPNÁ A.S.

Spracovatelia:

Ing. Ki-ková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdo-Martin
spracovateľ grafická prílohová časť

Ž 3/10

KRAJSKÝ POZEMKOVÝ ÚRAD V BRATISLAVE
Krížna 52, 821 08 Bratislava

Bratislavský
samosprávny kraj
Sabinovská 16
P.O. BOX 106
20 02 Bratislava

Vaša zn.: Naša zn.: Vybavuje : Bratislava
2221/438/2008 RNDr.B.Ľavská,PhD. 26.11.2008

Vec: Nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy pre
parc.č.3021/2, 3021/12, 3021/18, 3021/87v k.ú.Petržalka – stanovisko

Krajský pozemkový úrad v Bratislave preskúmal žiadosť **predsedu Bratislavského samosprávneho kraja Vladimíra Bajana**, zo dňa 13.11.2008 spolu s priloženými dokladmi, ako príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa ustanovenia § 13-15 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o ochrane pôdy“), a ako príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle ustanovenia § 5 ods. 4 písm. h) zákona č. 518/2003 Z.z., ktorým sa mení zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a **potvrďuje**, že pozemky - parc. č. 3021/2, 3021/12, 3021/18, 3021/87, v katastrálnom území Petržalka sú súčasťou plôch, na ktoré bol

udelený súhlas

s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy listom č.520/192/06, zo dňa 27.3.2006 v rámci „Návrhu územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy“ pre funkčné využitie šport, telovýchova.

Predmetný súhlas nie je podkladom na vyznačenie zmeny druhu pozemku v katastri nehnuteľností. Súhlas je záväzným podkladom k žiadosti o odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona o ochrane pôdy. Podľa ustanovenia ods. 7 § 17 zákona o ochrane pôdy rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy je podkladom na vyznačenie zmeny druhu pozemku v katastri nehnuteľností na ostatnú plochu.

Obvodný pozemkový úrad v Bratislave, ako príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy

V rozhodnutí o odňatí poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona o ochrane pôdy spresní výmeru odňatia na podklade projektovej dokumentácie v súlade so zásadou nevyhnutného a odôvodneného rozsahu, a žiadateľovi o odňatie uloží ďalšie povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pôdy.

Krajský pozemkový úrad
v Bratislave
Krížna 52
821 08 Bratislava


Ing.Ivan Mišík
Prednosta KPÚ

Doručuje sa na vedomie: OPÚ v Bratislave

PRÍLOHA 7

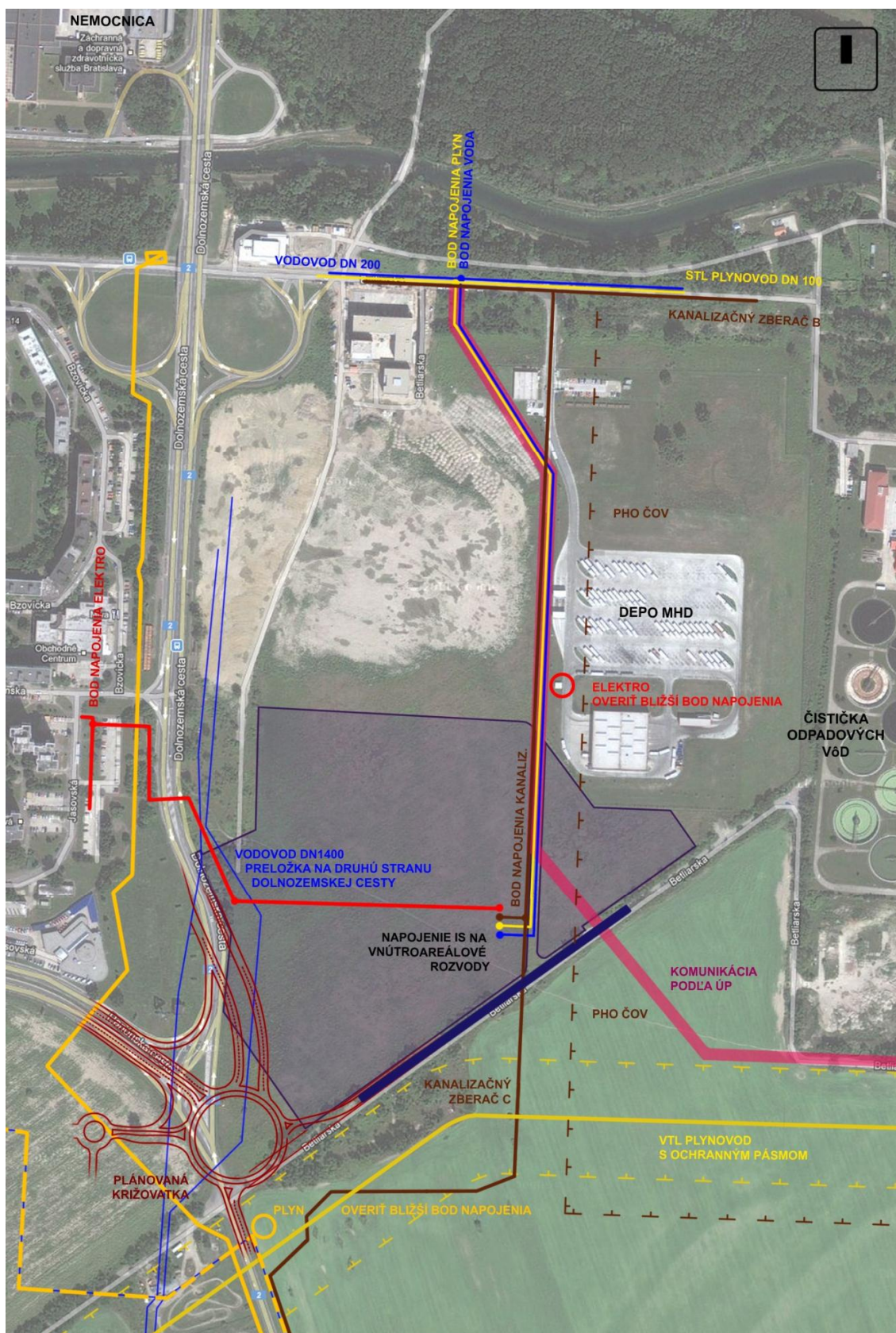
Zakreslenie inžinierskych sietí pod a DÚR a zakreslenie potenciálnych bodov napojenia

k materiálu ANALÝZA VYUŽITIA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE 1. flUPNÁ A.S.

Spracovatelia:

Ing. Kišková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdoš Martin
spracovateľ grafická prílohová časť



Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

PRÍLOHA 8

Predpokladané umiestnenie objektovej skladby –portovo-oddychového areálu

k materiálu ANALÝZA VYUŽITIA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE 1. flUPNÁ A.S.

Spracovatelia:

Ing. Ki-ková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdo-Martin
spracovateľ grafická prílohová časť



Materiál spracovaný pre spoločnosť 1. flupná a.s.

PRÍLOHA 9

Stanovisko Tatrabanka a.s. k žiadosti o financovanie

k materiálu ANALÝZA VYUŽITIA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE 1. flUPNÁ A.S.

Spracovatelia:

Ing. Kišková Janka
spracovateľ textová časť

Ing. arch. Gajdoš Martin
spracovateľ grafická prílohová časť



1. župná a. s.
Sabinovská 16
Bratislava
820 05

Bratislava, 14.11.2012

VEC: Stanovisko k žiadosti o financovanie investičného zámery výstavby inžinierskych sietí a športového komplexu

Vážený klient,


dovoľujeme si Vás informovať, že po posúdení Vašej žiadosti o financovanie, nie je možné zo strany Tatra banky a.s. momentálne vyhovieť Vaším požiadavkám prezentovaných na spoločnom stretnutí dňa 08.11.2012 medzi poverenými zástupcami spoločnosti 1. župná a.s. a Tatra banky, a.s.


Základné parametre Vašej požiadavky boli nasledovné:

- dlžník - 1. župná a.s.
- financovanie vo výške 100% investičných nákladov, s maturitou nad 10 rokov, s dvojročným odkladom splácania istiny úveru
- zabezpečenie predmetnými pozemkami v Petržalke vo vlastníctve dlžníka
- splácanie úveru z potenciálneho budúceho cash flow z prenájmu časti predmetných pozemkov

Tatra banka a.s. je pripravená opätovne prehodnotiť Vašu žiadosť o financovanie predmetného zámery, v prípade zmeny osoby dlžníka (preferovaným je priamo Bratislavský samosprávny kraj), alebo po predložení cash flow akceptovateľného pre Tatra banku, a.s. podloženého zmluvami resp. budúcimi zmluvami s potenciálnymi nájomníkmi predmetného pozemku.

S úctou


Ing. Lucia Angerová
relationship manager – profesionál
Firemné centrum Bratislava – Hodžovo


Ing. Magdaléna Ďuranová
relationship manager
Firemné centrum Bratislava – Hodžovo