

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **6. 3. 2014**

I n f o r m á c i a
o rokovaníach so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.
so sídlom Hodžovo námestie 2, 811 06 Bratislava

Predkladateľ:

Milan Ftáčnik, v. r.
primátor

Zodpovedný:

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.
riaditeľ magistrátu

Spracovateľ:

Mgr. Martin Katriak, v. r.
vedúci legislatívno-právneho oddelenia

Ing. arch. Jela Plencnerová, v. r.
vedúca oddelenia koordinácie územných
systémov

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa obsahujúca informáciu o rokovaníach so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. so sídlom Hodžovo námestie 2, 811 06 Bratislava
3. Uznesenie mestského zastupiteľstva č. 1346/2013 z 21. 11. 2013
4. Analýza súladu navrhovaných alternatív Územného plánu zóny Bratislavské nábrežie s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a možných rizík vyplývajúcich z uvedených alternatív

Kód uzn.: 12.4
1.5.2

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu o rokovaní so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., so sídlom Hodžovo námestie 2, 811 06 Bratislava.

Dôvodová správa
obsahujúca informáciu o rokovaníach so spoločnosťou
Henbury Development, s.r.o. so sídlom Hodžovo námestie 2, 811 06 Bratislava

Primátor hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „primátor“) predkladá Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“) informáciu o rokovaníach so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., za obdobie od posledného zasadnutia mestského zastupiteľstva, ktoré sa konalo dňa 30. 1. 2014 do dnešného dňa, a to na základe časti E bod 4 uznesenia mestského zastupiteľstva č. 166/2011 z 30. 6. 2011.

1. V právnej veci navrhovateľa Henbury Development, s.r.o. proti odporcovi hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava o určenie platnosti právnych úkonov Krajský súd v Bratislave ešte nekonal (odvolanie hlavného mesta voči rozsudku okresného súdu bolo podané dňa 16. 4. 2013).
2. V právnej veci navrhovateľa Henbury Development, s.r.o. proti odporcovi hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (sp. zn. 31Cb 76/2011, vedené na Okresnom súde Bratislava I) o vydanie bezdôvodného obohatenia a náhradu škody v celkovej výške 3 799 480,04 eur bolo dňa 12. 2. 2014 doručené hlavnému mestu oznámenie právneho zástupcu navrhovateľa, že dňa 7. 2. 2014 rozšírili žalobu o sumu 1 084 073,90 eur. Predmetom rozšírenia žaloby je bezdôvodné obohatenie a škoda, ktoré vznikli v rokoch 2012 a 2013 a ktoré doposiaľ neboli uplatnené. Bezdôvodné obohatenie za roky 2012 a 2013 podľa právneho zástupcu navrhovateľa spočíva (rovnako ako predtým) v tom, že aj v tomto období hlavné mesto bezplatne a bez právneho dôvodu užívalo pozemky klienta pod budovou PKO.
3. Oficiálne rokovanie so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. sa v tomto období neuskutočnilo.

kód uzn.: 12.4
1.5.2
8.2

Uznesenie č. 1346/2013

zo dňa 21. 11. 2013

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

A. berie na vedomie

informáciu o rokovaníach so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., so sídlom Hodžovo námestie 2, Bratislava.

B. žiada

primátora hlavného mesta SR Bratislavy

aby zabezpečil:

1. analýzu súladu navrhovaných alternatív územného plánu zóny Bratislavské nábrehie s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy

T: 31. 1. 2014

2. právnu a ekonomickú analýzu možných rizík vyplývajúcich z uvedených alternatív s ohľadom na platné zmluvné vzťahy a prebiehajúce súdne spory.

T: 31. 1. 2014

- - -

Analýza súladu navrhovaných alternatív Územného plánu zóny Bratislavské nábrežie s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a možných rizík vyplývajúcich z uvedených alternatív:

Navrhované alternatívy riešenia:

- **1. variant** - úplné zachovanie PKO
- **2. variant** - čiastočné zachovanie PKO, so zbúraním jednej haly
- **3. variant** - čiastočné zachovanie PKO s využitím koeficientov zástavby, ktoré umožňuje územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 1 a 2

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania, stanovené v zmysle platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácii **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov:**

- **funkčné využitie: občianska vybavenosť v centrálnej mestskej oblasti, kód 201**
podmienky funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy
spôsoby využitia funkčných plôch
prevládajúce: zariadenia administratívy, správy, riadenia, kultúry s zábavy, cirkví, na vykonávanie obradov, zariadenia cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu, služieb, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, školstva, vedy a výskumu
prípustné: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniová a plošná, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
prípustné v obmedzenom rozsahu: bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností
neprípustné: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou
- **priestorové usporiadanie – kód regulácie L, IPP = 3,3**
 - intenzívna zástavba mestského typu IZPmax. = 0,55 KZmin. = 0,15
IZPmax. = 0,41 KZmin. = 0,15
 - centrotvorné komplexy OV (napr. administratívno, obchodné obslužné, centrá a kultúrno-spoločenská vybavenosť) IZPmax. = 0,33 KZmin. = 0,25
 - intenzívna zástavba OV v priestoroch dopravných uzlov medzinárodného významu (predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami – Hlavná stanica)
IZPmax. = 0,70 KZmin. = 0,10

Z uvedeného vyplýva, že všetky navrhované alternatívy pre spracovanie návrhu ÚPN Z Bratislavské nábrežie sú v súlade s platnou celomestskou dokumentáciou Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov z hľadiska funkčného využitia. Čo sa týka priestorového usporiadania a intenzity využitia územia je možné konštatovať, že predovšetkým prvá alternatíva v požadovanej miere neposkytuje dostatočné možnosti pre vytvorenie hodnotného mestského prostredia a verejných priestorov s adekvátnou kvalitou, primeranou exponovanej lokalite centrálnej mestskej oblasti a súčasných požiadaviek na dodržanie urbanistických, dopravných a stavebno-technických štandardov.

V súčasnosti je hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) na Okresnom súde Bratislava I. účastníkom nasledovných súdnych sporov so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o.:

- konanie sp. zn. **32Cb/51/2011** o určenie platnosti právnych úkonov: Henbury Development, s.r.o. sa domáha, aby súd určil, že Zmluva o spolupráci zo dňa 2.6.2006 (ktorej predmetom bol záväzok vzájomnej súčinnosti pri odstraňovaní stavieb PKO), Preberací protokol zo dňa 24.11.2010 a dodatky k nim sú platné a aby bolo hlavné mesto zaviazané nahradiť mu trovy súdneho konania (vecou sa opätovne zaoberá Krajský súd v Bratislave na základe odvolania hlavného mesta);
- konanie sp. zn. **28Cb/202/2011** o náhradu ušlého zisku v sume 28 000 000,00 eur: Henbury Development, s.r.o. požaduje od hlavného mesta náhradu ušlého zisku za nemožnosť realizovať investičný projekt „RIVERSIDE CITY BRATISLAVA“, zaplatenie úrokov z omeškania a trov súdneho konania;
- konanie sp. zn. **31Cb/76/2011** o vydanie bezdôvodného obohatenia a náhradu škody v celkovej výške 3 799 480,04 eur: Henbury Development, s.r.o. požaduje od hlavného mesta uhradenie bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov bez platenia nájomného, náhradu škody (za prenájom oplotenia a stráženie objektu PKO), úroky z omeškania a náhradu trov súdneho konania;
- konanie sp. zn. **4C/158/2011** o zriadenie vecného bremena: hlavné mesto sa domáha, aby súd zriadil v jeho prospech vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemok vo vlastníctve Henbury Development, s.r.o. (parc. č. 22372/1 v k. ú. Staré mesto na LV č. 8378) a aby zaviazal Henbury Development, s.r.o. na náhradu trov súdneho konania.

Vzhľadom na platné zmluvné vzťahy a súdne spory prebiehajúce aktuálne medzi hlavným mestom SR Bratislavou a spoločnosťou Henbury Development, s.r.o., vyplývajú z vyššie špecifikovaných alternatív Územného plánu zóny Bratislavské nábrežie nasledovné riziká:

- **1. variant** - úplné zachovanie PKO: nakoľko nejde o zmenu súčasného právneho a skutkového stavu, pravdepodobne nebude mať vplyv na priebeh súdnych sporov;
- **2. variant** - čiastočné zachovanie PKO, so zbúraním jednej haly,
- **3. variant** - čiastočné zachovanie PKO s využitím koeficientov zástavby, ktoré umožňuje územný plán hlavného mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov 1 a 2:

Varianty č. 2 a 3 - možno predpokladať vplyv na priebeh mimosúdnych rokovaní hlavného mesta so spoločnosťou Henbury Development, s.r.o. a v prípade ich pozitívneho výsledku

môže Henbury Development, s.r.o. následne pristúpiť k vyriešeniu všetkých sporných otázok s hlavným mestom formou zmieru. Ani jedna z uvedených alternatív však automaticky neznamená ukončenie súdnych konaní a nie je možné predvídať, aký postoj k veci zaujme Henbury Development, s.r.o. Momentálne teda nemožno jednoznačne stanoviť rozsah následkov realizácie jednotlivých alternatív Územného plánu zóny Bratislavské nábrežie ani z ekonomického, ani z právneho hľadiska.