



## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUŽINOV

Materiál na rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava-Ružinov  
dňa 17. 09. 2019

### **Informácia o investičnom zámere YOSARIA PLAZA a.s.**

Predkladateľ:  
**Ing. Martin Chren**, v. r.  
starosta

Materiál obsahuje:  
Dôvodová správa

Zodpovedný:  
**Mgr. Pavol Balžanka**, v. r.  
prednosta

Spracovateľ:  
**Ing. Martin Chren**, v. r.  
starosta

Bratislava, september 2019

## Dôvodová správa

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov svojím uznesením č. 231/XIII/2016 zo dňa 31. marca 2016 uložilo starostovi mestskej časti Bratislava - Ružinov informovať o stave rokovaní s investormi v lokalite bývalého obchodného domu Ružinov a rokovať s investormi o investičnom zámere na území pozemkov vo vlastníctve investora.

### Historický vývoj:

Budova bývalého obchodného domu Ružinov sa nachádzala v prirodzenom centre mestskej časti, ako súčasť základného občianskeho vybavenia. Prirodzené centrum Ružinova z tejto oblasti bolo vytvorené sústredením centrálnych úradov a občianskej vybavenosti v tejto lokalite a v jej bezprostrednom okolí (Šmidkeho park, sídlo Národného výboru, sídlo pošty, sídlo kultúrneho domu a sídlo obchodného domu, v tom čase jedinečného na území vtedajšieho okresu).

Po spoločenských zmenách v roku 1989 a po priebehu privatizácie sa budova obchodného domu s príslušnými pozemkami dostala do rúk súkromného vlastníka, pričom konečným prijímateľom výhod v spoločnostiach, ktoré vystupovali ako vlastníci pozemkov a budov, bol pán Igor Liška.

Nový majiteľ predstavil zámer vybudovania nového, v danej dome unikátneho a moderného obchodného domu s plavárňou. Projekt bol nazvaný Yosaria Plaza. Projekt získal kladné územné i stavebné rozhodnutie, a vzhľadom k tomu, že stavebník zahájil stavbu rozoberaním skeletu budovy, stavebné povolenie je stále platné a platnosť nestráca. Hmotové riešenie projektu Yosaria Plaza podľa stále platného a účinného stavebného povolenia je vykreslené na nasledujúcich vizualizáciách.







Z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov však vtedajší majiteľ po krátkom čase nedokázal vo výstavbe nového obchodného centra Yosiaria Plaza pokračovať, a ani uhrádzať dodávateľské faktúry. Dôsledkom vývoja bolo niekoľko právnych sporov medzi majiteľom a jeho dodávateľmi, ktoré viedli k nepriehľadnej právnej situácii. Výsledkom bol stav, keď ruina obchodného domu bez náležitej starostlivosti a ochrany chátrala vyše dvanásť rokov - a stala sa najväčšou súčasnou jazvou na tvári Ružinova.

Mestská časť Bratislava - Ružinov nedokázala presadiť kroky, ktoré by viedli k vyriešeniu danej situácie. Voči investorovi viedla (a dodnes vedie) niekoľko exekučných konaní, v ktorých mu uložila pokuty, zväčša za nedodržiavanie čistoty a poriadku:

- rozhodnutie stavebného úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 13. 10. 2009 (stavebník nesplnil podmienku stavebného povolenia pre ukončenie stavby), nadobudlo právoplatnosť dňa 14. 05. 2010 a vykonateľnosť dňa 09. 11. 2012, došlo k naplneniu skutkovej podstaty priestupku podľa § 106 ods. 2 písm. g) Stavebného zákona, za čo bola spoločnosti YOSARIA PLAZA, a.s. uložená pokuta vo výške 60 000 eur. V súčasnosti je toto rozhodnutie v exekučnom konaní.
- rozhodnutie mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 15. júla 2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20. 11. 2013 a vykonateľnosť dňa 05. 12. 2013. Účastníkovi konania bola uložená pokuta vo výške 1000,- eur. Došlo k naplneniu skutkovej podstaty správneho deliktu „Na úseku dodržiavania čistoty a poriadku“ porušením § 4 ods. 1 a ods. 2 a § 5 ods. 1 Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava - Ružinov č. 1/2003 o dodržiavaní čistoty a poriadku zo dňa 11. 02. 2003. V súčasnosti je toto rozhodnutie v exekučnom konaní.
- rozhodnutie mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 09. septembra 2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27. 11. 2013 a vykonateľnosť dňa 12. 12. 2013. Došlo k naplneniu skutkovej podstaty správneho deliktu „Na úseku dodržiavania čistoty a poriadku“ porušením § 4 ods. 1 a ods. 2, § 5 ods. 1 Všeobecne záväzného

nariadenia mestskej časti Bratislava - Ružinov č. 1/2003 o dodržiavaní čistoty a poriadku zo dňa 11. 02. 2003. Za uvedené protiprávne konanie bola spoločnosti YOSARIA PLAZA, a.s. uložená pokuta vo výške 1000 eur. V súčasnosti je toto rozhodnutie v exekučnom konaní.

- rozhodnutie mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 28. 03. 2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22. 04. 2014 a vykonateľnosť dňa 07. 05. 2014. Došlo k naplneniu skutkovej podstaty správneho deliktu „Na úseku dodržiavania čistoty a poriadku“ porušením § 4 ods. 1 a ods. 2, § 5 ods. 1 a § 6 ods. 2 Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava - Ružinov č. 1/2003 o dodržiavaní čistoty a poriadku zo dňa 11. 02. 2003. Dňa 18. 10. 2013 bolo doručené na referát právnych služieb z odboru regionálneho rozvoja a životného prostredia oznámenie o tomto správnom delikte. Konanie bolo začaté v mesiaci december 2013. Účastníkovi konania bola uložená pokuta vo výške 1200 eur. V súčasnosti je toto rozhodnutie v exekučnom konaní.
- rozhodnutie mestskej časti Bratislava – Ružinov zo dňa 11. 07. 2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 11. 2016 a vykonateľnosť dňa 28. 11. 2016 v spojení s rozhodnutím Okresného úradu Bratislava zo dňa 31. 10. 2016. Tu bola spoločnosť YOSARIA PLAZA, a .s. uznaná vinnou zo spáchania správneho deliktu „Na úseku dodržiavania čistoty a poriadku“ pre porušenie § 4 ods. 1 a ods. 2, § 5 ods. 1, ods. 3 a ods. 9, § 6 ods. 1 a ods. 2 Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 1/2003 o dodržiavaní čistoty a poriadku zo dňa 11.02.2003. Za uvedené protiprávne konanie jej bola uložená pokuta vo výške 6638 eur. V súčasnosti je toto rozhodnutie v exekučnom konaní.
- dňa 10.5.2019 bol doručený list Exekútorského úradu, Mgr. Petr Krušina, súdny exekútor v ktorom nás informoval o stave konaní a navrhol zastavenie exekúcií z dôvodu, že YOSARIA PLAZA, a.s. nedisponuje majetkom, ktorý by postačoval na úhradu trov exekúcie a nie je do budúcnosti predpoklad, že sa majetkové pomery spoločnosti Yosaria Plaza zmenia k lepšiemu. Pokračovanie v exekúciách by spôsobovalo nárast hotových výdavkov bez reálnej šance ich vymoženia.
- listom zo dňa 11. 06. 2017 bol vlastník opakovane vyzvaný, aby odstránil nedostatky, zistené pri miestnych obhliadkach (ukotvil poškodené a povalené oplotenie, vymenil poškodené časti oplotenia a doplnil chýbajúce časti oplotenia na zamedzenie prístupu nepovolaných osôb).

Je dôležité uviesť, že vzhľadom na vlastnícke zmeny, ktoré počas uplynulých rokov prebiehali a počas ktorých sa vlastníctvo danej stavby previedlo na cyperské schránkové firmy, je šanca na vymožitelnosť uložených pokút veľmi nízka. Až do konca roka 2018 preto platil záver, uvádzaný aj v tejto pravidelnej správe: “Do doriešenia súdnych sporov alebo mimosúdnej dohody mestská časť nevidí priestor ako vstúpiť do procesu riešenia daného stavu”.

**Aktuálny vývoj:**

Na prelome rokov 2018/2019 došlo k zásadnej zmene vo vlastníctve predmetnej stavby. Po dosiahnutí mimosúdnej dohody sa novým majiteľom Yossaria Plaza stal investičný fond MiddleCap.

Starosta mestskej časti Bratislava - Ružinov okamžite po tejto zmene vyvolal rokovania s novým majiteľom, zamerané na dosiahnutie pokroku, sanáciu, ochranu a vyčistenie staveniska, ako aj o ďalších plánoch a postupoch v tejto lokalite.

Na základe rokovaní a intervencií mestskej časti Bratislava - Ružinov od januára tohto roku pristúpil nový investor k okamžitým krokom, ktoré zahŕňali vyčistenie danej lokality, odvoz desiatok ton odpadu, vyčistenie lokality od náletovej zelene a buriny, opravu oplotenia na stavenisku. Investor dokonca zapojil terénnych sociálnych pracovníkov, ktorí riešia problém niekoľkých osôb bez domova, ktorí využívajú ruinu obchodného domu ako svoj prístrešok, a v najbližšom období plánuje prijať neinvazívne opatrenia na riešenie problému premnožených holubov, ktoré obťažujú obyvateľov okolitých domov.

V júli 2019 došlo k dohode medzi mestskou časťou Bratislava - Ružinov a investorom, týkajúcej sa uhradenia nájmu a odplaty za bezdôvodné obohatenie za využívanie časti pozemku vo vlastníctve Cultus, a. s., na ktorom sa nachádza časť stavebnej jamy, v spojení s opravou povrchu Obilnej ulice. Na základe schváleného uznesenia miestneho zastupiteľstva zo 6. 8. 2019 dochádza k uzavretiu zmluvy medzi Cultusom a novým investorom, na základe ktorej sa nový investor zaväzuje začať platiť nájom za tento užívaný pozemok, a zároveň zrekonštruovať na vlastné náklady povrch Obilnej ulice, pričom náklady rekonštrukcie budú započítané so sumou nájomného. Táto dohoda je výhodná pre mestskú časť a pre obyvateľov Pošne. Obilná ulica je totiž účelovou komunikáciou, do ktorej mestská časť nemôže investovať a zároveň platí, že započítaním s nájomným mestská časť oproti aktuálnemu stavu nič nestráca, pretože predchádzajúci investor užíval danú časť pozemku bez právneho titulu a žiadnu odplatu v podobe nájomného neuhrádzal.

Azda najdôležitejšie pre budúci vývoj v tejto lokalite je však rokovanie o umiestnení novej výstavby, ktorú nový investor na tomto území plánuje. Nový investor informoval mestskú časť Bratislava-Ružinov o základných kontúrach svojho investičného zámeru. Aktuálne schválený projekt veľkého obchodného domu s platným stavebným povolením považuje nový investor za prekonané riešenie, ktoré by navyše svojou hmotou a objemom nebolo v súčasnosti pre danú lokalitu vhodné a nebolo by ani prínosom pre obyvateľov Pošne. Preto investor pripravuje nový investičný zámer pre danú lokalitu a pokračovanie výstavby podľa platného stavebného povolenia považuje len za krajné riešenie.

Nový investor oboznámil mestskú časť, rovnako ako aj vedenie hlavného mesta SR Bratislavy, so svojím zámerom uskutočniť medzinárodnú architektonickú súťaž na riešenie uvedenej lokality, pre ktorú chce osloviť niekoľko renomovaných zahraničných architektonických štúdií z Londýna, Amsterdamu, Kodane či Prahy. Za účelom rokovaní na túto tému zostavil starosta m. č. Ružinov pracovnú skupinu, zloženú zo zástupcov odborných útvarov miestneho úradu, ktorí preverili územnoplánovacie podklady v nadväznosti na orientačné zámery investora, a to aj vo väzbe na pripravované územné plány zón Pošeň - Sever a Pošeň - Juh. Cieľom mestskej časti je využiť príležitosť uskutočnenia takejto medzinárodnej architektonickej súťaže a získať riešenie pre celé dotknuté územie, ohraničené Ružinovskou, Tomášikovou, Obilnou a Jašíkovou ulicou, a to vrátane novej rekonštrukcie kultúrneho domu, vzniku nového centrálného ružinovského námestia, či preverenia možnosti umiestniť v tomto území aj nové sídlo miestneho úradu.

V nasledujúcom kroku boli na rokovania prizvaní aj zástupcovia poslaneckých klubov. Pracovná skupina v zložení Martin Chren, starosta, Peter Herceg a Matúš Méheš, poslanci mestskej časti a Jana Poláčiková, poslankyňa hlavného mesta, si vypočula strategické a koncepčné návrhy nového investora, prezentované architektami (napr. arch. Peter Marko) a zostavila pre nového investora súhrn podmienok, ktoré požiadala zaradiť do podmienok architektonickej súťaže. Po preverení postoja hlavného mesta, ktoré súhlasným vyjadrením nevyjadrilo námietky k takto stanoveným podmienkam zo strany mestskej časti, boli tieto podmienky odoslané investorovi a vyhlásenie medzinárodnej architektonickej súťaže sa očakáva v septembri 2019, s odhadovaným trvaním cca. 6 mesiacov.

Výsledky architektonickej súťaže pre mestskú časť samozrejme nie sú záväzné, poskytnú však oveľa plastickejší pohľad na možné usporiadanie tejto lokality.

Samotný prehľad podmienok zo strany mestskej časti, tak, ako bol одобrený poslaneckou komisiou a aj odborným útvárom hlavného mesta, je uvedený v Prílohe č. 1 tejto dôvodovej správy, medzi najdôležitejšie však patrili: zníženie veľkosti a hmoty stavebných objektov oproti v súčasnosti platnému a povolenému projektu, rešpektovanie maximálnych výšok podľa výšky okolitých existujúcich budov, zapracovanie mestotvorných a urbanistických prvkov, ako napríklad vznik nového centrálného ružinovského námestia, maximálne rešpektovanie zelene a maximálne zohľadnenie významu tejto lokality ako prirodzeného urbanistického centra mestskej časti. Nový investor vyjadril súhlas a zaviazal sa rešpektovať tieto požiadavky.

### **Očakávaný vývoj:**

Po uskutočnení medzinárodnej architektonickej súťaže novým investorom sa očakáva jej vyhodnotenie v prvých mesiacoch roka 2020. Na základe predložených návrhov investor očakáva, že vyberie jeden architektonický ateliér, ktorý kombináciou najlepších návrhov zo všetkých predložených projektov v priebehu roka 2020 vytvorí definitívny návrh. V celom procese tvorby definitívneho návrhu bude mestská časť Bratislava - Ružinov maximálne aktívna, s cieľom zabezpečiť dodržanie všetkých pravidiel, podmienok, ale aj záujmov zo strany tak urbanistickej, ako aj z hľadiska dosahov na kvalitu života súčasných obyvateľov v okolí predmetnej lokality.

Následne sa v rokoch 2020/2021 predpokladá spustenie povoľovacieho konania pre nový investičný zámer v danej lokalite. V prípade neúspechu rokovaní či povoľovacieho procesu sa dá očakávať, že nový investor zrealizuje projekt v podobe, v akej má už dnes platné stavebné povolenie, čo by zrejme nebolo v najlepšom záujme mestskej časti, ani jej obyvateľov.

### **Príloha 1:**

**MCP Development, s. r. o.**

**Mostová 2**

**811 02 Bratislava**

**VEC:**

**Odpoveď na Žiadosť o zadefinovanie rozvojových zámerov Mestskej časti Bratislava Ružinov v území zóny Dom kultúry Ružinov - návrh**

V nadväznosti na Váš list zo dňa 29. mája 2019 Vám oznamujeme, že MČ Bratislava Ružinov berie na vedomie Vašu iniciatívu uskutočnenia medzinárodnej architektonickej súťaže na riešenie zmeny stavby pred dokončením - projektu Yossaria Plaza. Aktuálne platne povolenú výstavbu v tejto lokalite považujeme po takmer pätnástich rokoch od vydávania príslušných povolení za prekonanú najmä z hľadiska objemu, veľkosti a funkčného využitia (obchodný dom).

Mestská časť Bratislava - Ružinov zároveň víta, že ste sa rozhodli vyjsť v ústrety našej požiadavke a v rámci plánovanej medzinárodnej architektonickej súťaže sa zaoberať aj revitalizáciou širšieho riešeného územia zóny Yossaria a preverením potenciálu územia, včítane verejných priestorov exponovanej centrálnej časti Ružinova formou Urbanistickej štúdie a Urbanisticko architektonickej súťaže.

V rámci prípravy podmienok pre vykonanie medzinárodnej architektonickej súťaže si Vám dovoľujeme poskytnúť nasledujúce podklady a vstupné parametre z pohľadu mestskej časti Bratislava - Ružinov:

## **I. Všeobecné východiská**

Riešené územie z hľadiska širších vzťahov (ďalej označované ako územie centrálneho Ružinova) je historickým srdcom a centrom našej mestskej časti. V minulosti bolo prirodzeným stredom novovybudovaného sídliska, na území ktorého sídlili najvýznamnejšie inštitúcie pre bežný život obyvateľov - národný výbor (v súčasnosti budova Paneurópskej vysokej školy), dom kultúry (v súčasnosti budova Cultus), pošta, obchodný dom (v súčasnosti ruina budovy Yossaria Plaza). Prirodzenú lokalizáciu týchto centier kultúrno-spoločenského života dnes dopĺňa stavba kostola na Seberíniho ulici.

Mestskej časti Bratislava - Ružinov v súčasnosti absentuje prirodzené "centrum" ako miesto stretnutí, kultúrno-spoločenského života, sídla významných inštitúcií. Práve riešená lokalita a jej revitalizácia má parametre toho, aby sa takýmto prirodzeným centrom, či skôr "srdcom" mestskej časti mohla stať. Z tohto hľadiska ju považujeme za azda najvýznamnejšie a najcennejšie územie v rámci mestskej časti a žiadame, aby pri spracovaní návrhov bol tento fakt braný do úvahy.

Pri spracovaní návrhov je potrebné brať do úvahy aj skutočnosť, že predmetná lokalita je prirodzenou križovatkou “zelených promenád” v rámci mestskej časti - plánovaného zeleného bulváru pozdĺž Ružinovskej ulice (od jazera Štrkovec, cez existujúci park Andreja Hlinku, s potenciálnym pokračovaním ďalej pozdĺž električkovej trate) a zelených plôch pozdĺž Tomášikovej ulice (od novovytváraného parku pred PEVŠ až po budovu kostola na Seberíniho ulici). V minulosti touto lokalitou (na mieste súčasnej Tomášikovej ulice) tieklo tzv. Mlynské rameno Dunaja, čo vytvára ideálny predpoklad na zakomponovanie vodných prvkov, resp. odkazu na toto riečne rameno, do navrhovaného projektu.

Je samozrejmosťou, že očakávame, že pri spracovaní návrhov budú autori rešpektovať všetky platné regulatívy a normy v danom území, vrátane už schváleného zadania Územných plánov zóny Pošeň - Sever a Pošeň - Juh.

**Vytváraný návrh by teda mal rešpektovať platné regulatívy v území a zadanie schvaľovaného územného plánu zóny, zároveň aj význam tohto územia ako prirodzeného srdca Ružinova - centra kultúrno-spoločenského života, a z územného hľadiska jeho význam ako križovatky prirodzeného pohybu obyvateľov - promenád - pozdĺž Ružinovskej a Tomášikovej ulice.**

## **II. Požiadavky a potreby mestskej časti**

Týmto listom vyjadrujeme záujem o využitie Vašej ponuky a súhlas so zahrnutím pozemkov parc. č. 1090/1, 1090/2, 1090/13, 15662/1, 15662/2, kat. územie Ružinov, ktoré sú v správe Mestskej časti Ružinov, do predmetu spracovania uvažovanej urbanistickej štúdie a pripravovanej medzinárodnej urbanisticko-architektonickej súťaže s tým, že pri ich spracovaní, resp. príprave podkladov požadujeme zohľadniť nasledovné problematické oblasti:

- stav budovy Domu kultúry Ružinov, ktorá dlhodobo nespĺňa aktuálne požiadavky na plnohodnotnú prevádzku kultúrno-spoločenského zariadenia a mestská časť preto uvažuje s jej rekonštrukciou, príp. nahradením novou stavbou, ktoré by okrem iného zohľadňovali potrebu vytvorenia uzatvoreného priestoru pre možnosť hromadných akcií a podujatí pre niekoľko sto ľudí,
- potreba reorganizácie verejných priestorov tak, aby polohovo prirodzene nadväzovali na vstupné priestory zrekonštruovaného, resp. nového DK Ružinov a veľkostne vyhovovali pre organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí s celoružinovským významom,
- v nadväznosti na predchádzajúci bod, vytvorenie nového centrálného ružinovského námestia v danom území, ktoré bude veľkosťou a funkčnosťou porovnateľné s Hlavným námestím v bratislavskom Starom Meste (medzi spôsoby jeho využitia teda môžu patriť napríklad organizácia verejných podujatí, vianočných trhov, zhromaždení a podobne) a bude integrálne nadväzovať na ružinovský bulvár (park Andreja Hlinku, promenádne napojenie na kostol na Seberíniho ulici a na park pred Paneurópskou vysokou školou),
- riešiť deficit parkovacích miest potrebných k prevádzke Domu kultúry a ďalších zariadení občianskej vybavenosti v okolí,
- polohovo, technicky a priestorovo nevyhovujúci stav budovy miestneho úradu, v súvislosti s čím mestská časť uvažuje o vybudovaní novej stavby a práve pozemky pri DK Ružinov sa javia ako vhodná lokalita na tento účel, aj s ohľadom na majetkové vzťahy v území, pričom práve uskutočnenie medzinárodnej architektonickej súťaže je pre mestskú časť vhodnou formou overenia možného osadenia nového miestneho úradu v tejto lokalite,



- snaha reštrukturalizovať tieto pozemky ako nové a moderné kultúrno - spoločensko - administratívne centrum mestskej časti, s dôrazom na čo najväčšiu prístupnosť vonkajších verejných priestorov.

### **III. Požiadavky a potreby z hľadiska vzťahov s okolím**

Riešená lokalita sa vyznačuje jednak vydaným platným stavebným povolením pre obchodný dom Yossaria Plaza, ktorého projekt po 15 rokoch nedosahuje aktuálne vhodné proporcie a funkčnosť, jednak vzťahom k verejným priestorom (ružinovský bulvár) a jednak úzkym dotykom s existujúcimi budovami a obytnými domami, a to najmä na južnej a na východnej strane. Z tohto hľadiska žiadame pri riešení daného územia rešpektovať nasledujúce požiadavky:

- rešpektovať v návrhu a v čo najvyššej miere nadviazať na existujúce princípy urbanizmu, prevládajúce v lokalite Pošeň,
- rešpektovať aktuálne výškové pomery v danom území (maximálna výška žiadneho z objektov by nemala presiahnuť výšku existujúcej obytnej zástavby v bezprostrednom okolí, t. j. približne osem nadzemných podlaží),
- znížiť intenzitu využitia územia na pozemkoch súčasného projektu Yossaria Plaza v porovnaní s v súčasnosti povolenou stavbou,
- klásť maximálny dôraz na zveľad'ovanie a rozširovanie zelene v rámci riešeného projektu, vrátane moderných trendov, kladúcich dôraz na vytváranie rôznych biotopov či zadržiavanie vody v krajine, s dôrazom na výsadbu zelene na rastlom teréne,
- prioritizovať v riešenom území peší pohyb,
- pri spracúvaní návrhov zvažovať čo najcitlivejší prístup vo vzťahu k existujúcim obytným budovám v bezprostrednom okolí,
- riešiť projekt ako integrálnu súčasť západno-východnej (Ružinovská ulica) a severo-južnej (Tomášikova ulica) pešej promenády, v ktorej riešené územie tvorí jej prirodzené centrum (stred).

### **IV. Ďalšie odporúčania**

Okrem uvedených podmienok a pripomienok vznáša mestská časť Ružinov aj nasledujúce odporúčania a záväzné pripomienky:

- v prípade, ak by v rámci projektu malo dôjsť k zmene priestorového usporiadania riešeného územia tak, že bude vybudovaný nový kultúrny dom a existujúci kultúrny dom bude nahradený iným objektom, budú v budúcnosti mestská časť a hlavné mesto súhlasiť s realizáciou projektu len za takej podmienky, ak bude najprv vybudovaný a funkčný nový kultúrny dom, a až následne obmedzená funkčnosť a využitie aktuálneho kultúrneho domu. Táto podmienka je nemenná.
- uskutočnenú súťaž považujeme za možný nástroj overenia optimálneho potenciálu objemu a funkčno priestorového usporiadania novej a revitalizovanej urbanistickej štruktúry, pričom mestská časť si ponecháva jednoznačné a neodňateľné právo rozhodnúť o realizácii akýchkoľvek krokov na pozemkoch v jej správe.
- mestská časť žiada, aby boli dodržané všetky zákonné limity, podmienky, tak z hľadiska legislatívy, ako aj z hľadiska územného plánu, pri navrhovaní nového projektu v celej

lokalite, pri spracovaní riešenia ako najvhodnejší pripúšťame prístup, ktorý riešiteľom umožní pozerat' sa na celé riešené územie ako na jeden funkčný celok z hľadiska jeho využitia. Odporúčame však, aby každý autor spracoval svoje návrhy v dvoch alternatívach - v jednej, ktorá pristupuje k územiu ako k jednému funkčnému celku bez ohľadu na majetkové vzťahy, a v druhej, v ktorej budú existujúce majetkové vzťahy k pozemkom v maximálnej miere rešpektované.

- z hľadiska praktickosti riešenia upozorňujeme, že pri zvažovaní riešenia súčasného domu kultúry bude musieť mestská časť v budúcnosti klásť dôraz aj na finančnú efektívnosť a nákladovosť takéhoto kroku. Z tohto hľadiska ako neformálne odporúčanie uvádzame, že najvhodnejším riešením môže byť buď výstavba nového domu kultúry na náklady investora, alebo cenovo primeraná rekonštrukcia existujúceho domu kultúry, pričom iné návrhy, ktoré by nákladovo zostali na pleciah mestskej časti, majú len veľmi malú šancu na praktickú realizáciu v dohľadnej budúcnosti.

Vážení páni,

v súvislosti s využitím Vašej ponuky so zahrnutím pozemkov v správe mestskej časti do predmetu urbanistickej štúdie a architektonickej súťaže, chceme byť oboznámení s výsledkom Vami pripravovanej medzinárodnej urbanisticko-architektonickej súťaže vedeniu a odborným pracovníkom MČ Bratislava Ružinov a taktiež o účasť vo výberovej a hodnotiacej komisii architektonickej súťaže.

S pozdravom,