



MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-RUŽINOV

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Ružinov

Možnosť nadobudnutia nájomných bytov pre MČ Bratislava – Ružinov

Predkladateľ:

Ing. Martin Chren, v.r.
starosta

Materiál obsahuje:

- 1) Návrh uznesenia MZ
- 2) Dôvodová správa
- 3) Záver

Zodpovedný:

Ing. Martin Chren, v.r.
starosta

Ing. Michal Gašaj, PhD, v.r.
zástupca starostu

Spracovateľ:

Ing. Michal Gašaj, PhD, v.r.
zástupca starostu



Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo
Mestskej časti Bratislava – Ružinov
po prerokovaní materiálu

schvaľuje

pokračovanie v trojstranných rokovaniach s developerom YIT a komerčnými bankami
za účelom získania nájomného bývania pre mestskú časť Bratislava – Ružinov

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava – Ružinov tak ako iné mestské časti či mestá a obce trpia nedostatkom pracovných síl hlavne v oblasti školstva, bezpečnosti a na úseku sociálnych služieb. Mestská časť Bratislava - Ružinov odhaduje, že v oblasti školstva hlavne na prvom stupni, máme deficit asi 20 zamestnancov. V oblasti bezpečnosti by hlavne mestská polícia potrebovala posilniť svoje rady približne o 20 mestských policajtov a podobná situácia je aj na úseku sociálnych služieb.

Napriek tomu, že dopyt po zamestnancoch je zjavný, mestskej časti sa nedarí obsadiť a zároveň dlhodobo udržať plný stav v už spomenutých pracovných pozíciách. Hlavnou príčinou je platové ohodnotenie, ktoré vychádza z platových tabuliek určených štátom. Aj napriek tomu, že sa mestská časť snaží platové podmienky nastaviť atraktívne ako je to len možné, stále nedosahujú požadovanú výšku na to, aby sme vedeli zamestnať a udržať kvalifikovanú pracovnú silu.

Už dnes je množstvo vychovávateľiek v materských školách a učiteľov na prvom stupni tesne pred dôchodkom alebo v dôchodkovom veku. Ak títo zamestnanci odídu a mestská časť ich nebude schopná nahradiť, mohol by nastať vážny problém. V tomto smere je rizikové aj narastajúce množstvo detí prichádzajúcich do prvých ročníkov. To vedie k budovaniu nových školských pavilónov a nových škôlok, ktoré si tiež budú vyžadovať personálne obsadenie.

Odhaduje sa že, problematika nedostatku pracovných síl bude mať v budúcnosti rastúcu tendenciu. Po viacerých úvahách a diskusiách na túto tému na pôde magistrátu alebo na BSK, došlo k zhode, že jedným z riešení je poskytnutie benefitu zamestnancom v podobe zamestnaneckých bytov.

Mestská časť v dnešnom období nedisponuje takou kapacitou ubytovacích jednotiek aby pokryla hore uvedené potreby v jednotlivých odvetviach. Preto vystala otázka ako tento problém riešiť. Jednou z dostupných možností je úver zo štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB). Zákon o ŠFRB prešiel novelizáciu a tá je platná od 1. 1. 2021. Na jej vzniku a obsahovom znení sa podieľala aj mestská časť Bratislava – Ružinov, ktorá priniesla v tejto téme niekoľko pozitívnych návrhov legislatívnych zmien. Návrhy boli prezentované Predsedníctvu ZMOS, Ministromi dopravy, ako aj vedeniu ŠFRB. Dnes sú tieto pripomienky zapracované, platné a účinné. Základnou myšlienkou novelizácie bolo zvýšenie prefinancovania stavebných nákladov na meter štvorcový obytnej plochy, ktorá s ohľadom na situáciu na stavebnom trhu už bola nízka a mestá a obce neboli schopné čerpať prostriedky zo ŠFRB preto, že nemali dostatok vlastných zdrojov na dofinancovanie stavebných projektov.

V rámci rokov 2019 a 2020 Mestská časť hľadala nie len finančné ale aj priestorové možnosti kde a za akých okolností by bolo možné zrealizovať naplnenie chýbajúcich kapacít nájomných a služobných bytov. V rámci tohto bolo uskutočnených viacero rokovaní. Konkrétnym projektom, ktorý je k dispozícii a o získaní ktorého rokuje nielen mestská časť, ale aj hlavné mesto a ktorý spĺňa všetky požiadavky ŠFRB, je projekt nájomného bývania spoločnosti YIT v rámci projektu Nuppu. Prekážkou financovania zo strany ŠFRB pri tomto projekte je, že v danom území Ružinova nebolo možné na **základe územného plánu hlavného mesta vybudovať nájomné bývanie, takže projekt dostal dočasne podobu garni hotela s tým, že v dohľadnej dobe príde k potrebnej zmene a bude možné projekt nájomného**

bývania zrealizovať v spolupráci troch strán, mestskej časti, developera a ŠFRB. Nakoľko k tejto zmene dosiaľ nedošlo, pokračuje Ružinov v rokovaní s komerčnými bankami o možnostiach zvýhodneného komerčného prefinancovania tejto nehnuteľnosti.

Mestskej časti Bratislava - Ružinov bola na základe rokovania starostu m. č. so spoločnosťou YIT predložená ponuka odkúpenia 1/5 predmetného projektu (bytového domu s 95 ubytovacími jednotkami, spĺňajúcimi všetky parametre plnohodnotných bytov, vrátane kompletného zariadenia nábytkom, 16 pivničných kobiek, 88 parkovacích miest, súčasťou je aj jeden nebytový priestor v parteri budovy s výmerou 166 m²). Cenová ponuka kompletne zhotovenej a zariadenej nehnuteľnosti je 11,76 milióna eur. Ružinov by tým získal 95 plne vybavených nájomných a služobných bytov, pripravených na okamžitý prenájom.

Výška cenovej ponuky sa javí ako finančne výhodná a podľa finančného modelu umožňuje prenajímať predmetné byty za ceny približne o 1/3 nižšie, než je tržová cena prenájomov v danej lokalite, a to pri zachovaní hlavnej požiadavky - finančnej udržateľnosti projektu.

Vzhľadom na nemožnosť získania finančných zdrojov ŠFRB pracuje kancelária starostu s alternatívou komerčného financovania - kúpy nehnuteľnosti účelovo založenou obchodnou spoločnosťou mestskej časti (možnosť využiť Ružinovskú rozvojovú spoločnosť, s. r. o., alebo založiť novú, účelovo vytvorenú spoločnosť). Zdrojmi financovania by boli vklad mestskej časti do základného imania takejto spoločnosti a načerpanie komerčného úveru. Cesta financovania prostredníctvom účelovo založenej SPV je vynútená faktom, že investícia priamo prostredníctvom mestskej časti ako právnického subjektu by viedla k neúmernému zvýšeniu zadĺženia m. č. (zatiaľ čo úvery zo zdrojov ŠFRB sa na základe výnimky nepočítajú do verejného dlhu, komerčné úvery áno).

Model financovania je navrhnutý tak, aby bol trvalo udržateľný bez nutnosti vkladania ďalších zdrojov mestskej časti, okrem prvého "downpaymentu" formou vkladu do základného imania účelovo založenej obchodnej spoločnosti. Kompletná suma splátok úveru by teda mala byť pokrytá zo zdrojov nájomného, plateného obyvateľmi budúcich nájomných bytov. Mestská časť by teda okrem prvej splátky (bankovou ponukou zatiaľ nedisponujeme, ale očakávame nutnosť kofinancovania vo výške približne 10 - 20 % investičných nákladov) neinvestovala žiadne ďalšie vlastné zdroje. Predmetná nehnuteľnosť by sa stala okamžite majetkom mestskej časti, a po dosplácaní investičného úveru by nebola nijakým spôsobom zaťažaná. Finančný model pritom kalkuluje aj s takými ukazovateľmi, ako je miera neobsadenosti (tzv. vacancy rate na úrovni 10 %, t. j. 10 % bytov neprenajatých), a napriek tomu sa pri odhadovaných indikátoroch úverové financovanie javí ako udržateľné.

Je dôležité podotknúť, že za identických podmienok rokuje o nadobudnutí nájomných bytov v rovnakom projekte aj hlavné mesto. To by mohlo viesť ku vzájomným synergiám, kde by v jednom objekte vzniklo až 190 obecných nájomných bytov, využiteľných aj ako služobné byty.

Základnými podmienkami realizácie projektu sú:

- výhodnosť: výhodné investičné náklady a schopnosť ponúknuť výhodnejšie podmienky nájomného bývania, než sú tie trhové

- udržateľnosť a samofinancovateľnosť: okrem základnej sumy finančnej spoluúčasti na investičných nákladoch si prevádzka nemá vyžadovať žiadne dodatočné náklady zo strany mestskej časti a výška príjmov z prenájmu musí postačovať tak na prevádzkové náklady, ako aj na splátky úveru z tejto nehnuteľnosti

- časový rámec: očakávané odovzdanie zariadených bytov je na jar 2023, čo je vôbec najrýchlejšia dostupná možnosť zabezpečenia výstavby takéhoto počtu nájomných bytov v lokalite mestskej časti.

Všeobecne sa počítalo s tým, že v dohľadnej dobe príde k zmene územného plánu, projekt teda bude možné predefinovať na nájomné byty a tým pádom sa otvoria možnosti financovania cez ŠFRB. K tomu však do dnes nedošlo. Aj napriek tomu tento materiál nižšie uvádza pre ilustráciu porovnanie financovania projektu dvoma spôsobmi a to prostredníctvom ŠFRB alebo prostredníctvom Komerčného úveru. Príklad má za úlohu hlavne informovať o výhodách, nevýhodách finančných, legislatívnych a iných problémoch, ktoré je treba riešiť. Tie je možné zovšeobecniť lebo sú alebo by boli platné aj v iných podobných projektoch.

ALTERNATÍVA A – Štátny fond rozvoja Bývania (ďalej len ŠFRB)

ŠFRB je štandardným nástrojom pre mestá a obce ako si môžu zabezpečiť externé finančné prostriedky na vybudovanie nájomného bývania. V minulom roku došlo k novelizácii zákona o ŠFRB a tým aj k rozsiahlemu zlepšeniu podmienok čerpania úveru. Na druhej strane, takto zafinancované byty sa však musia riadiť prísnyimi pravidlami bytovej politiky ŠFRB.

Mestská časť dostala indikatívnu ponuku na výstavbu 95 bytov od súkromného developera. Nižšie sú uvedené detailné informácie a rozpracovaná možnosť financovania prostredníctvom ŠFRB.

1. Základné údaje o nehnuteľnosti v indikatívnej ponuke:

- 95 ubytovacích jednotiek s priemernou výmerou 46,4 m²
- 16 kobiek prislúchajúcich ubytovacím jednotkám
- 88 parkovacích miest
- 1 obchodný priestor vo výmere 166 m²
- súčasťou ubytovacích jednotiek je aj ich vybavenie – kompletne zariadená kuchyňa, kúpeľňa a toaleta vrátane nábytku (posteľ, skrine a pod.)
- Celková hodnota balíka - 11 761 000 EUR bez DPH

2. Základné údaje cenovej ponuky bez DPH

- ubytovací priestor vrátane vybavenia = 2,357 EUR / m²
- kobka = 2,520 EUR

- parkovacie státie = 12,500 EUR
- obchodný priestor = 1,400 EUR / m²

3. Základné údaje o úvere zo ŠFRB :

- Výška úveru zo ŠFRB = 4 957 875 EUR bez DPH (vypočítané ako celková podlahová plocha ubytovacích kapacít (95 bytov X 46,4m²) krát max. možné prefinancovanie za m² zo ŠFRB, teda 1125 EUR / m² bez DPH
- Dĺžka splatnosti – 40 rokov
- **Úroková miera – 1%**

4. Základné údaje financovania

- Úver zo ŠFRB vie prefinancovať v 100% - tnej výške
- MČ ak chce kúpiť celý projekt ako balík, musí ale v takom prípade zaplatiť z vlastných financií časť projektu, ktorá nie je krytá úverom zo ŠFRB, ide o čiastku 6 803 125 EUR bez DPH
- Na čerpanie úveru by musela byť zriadená spoločnosť s ručením obmedzeným v 100% vlastníctve mestskej časti z nasledovných dôvodov:
 - a) S.R.O. vie nakupovať bez DPH – úspora nákladov
 - b) Úver na takúto S.R.O. nevstupuje do dlhu obce , čiže nemôže dôjsť k nútenej správe obce
 - c) V prípade, že by S.R.O., dlhodobo nebola schopná plniť si svoje záväzky voči ŠFRB bude možné siahnuť iba na majetok samotnej spoločnosti no nie na majetok alebo financie z rozpočtu mestskej časti.

Výpočet nákladov na základe úveru zo ŠFRB / 1 125 EUR za m² bez DPH / Výpočet (pre jednoduchší výpočet boli použité zaokrúhlené čísla) :

- Suma 1bytu: 46m² * 1 125 EUR = 51 750 EUR
- Suma ročnej splátky za 1byt v prípade doby splatnosti úveru 40 rokov (výška splátky istiny za rok na jeden byt): 51 750 / 40 = 1 293,75 EUR
- Suma mesačnej splátky za 1byt (40 rokov) : 1 293,75 EUR / 12 = 108 EUR
- Úrok (1%) ročne za 1byt: (51 750 / 100) * 1 = 517,50 EUR
- Úrok (1%) mesačne za 1byt: 517,50 / 12 = 43 EUR

Celková splátka úveru (istina+ úrok) mesačne (40 rokov) = 108 + 43 = **151 EUR**

Prehľad vývoja nákladov / nájomného na 40 rokov prostredníctvom ŠFRB

rok	istina v EUR	splátka istiny ročne v EUR	úrok 1% na 1 byt ročne v EUR	mesačná platba za byt v danom roku v EUR
1	51 750	1 294	517,5	150,9375
2	50 456	1 294	504,5625	149,859375
3	49 163	1 294	491,625	148,78125
4	47 869	1 294	478,6875	147,703125
5	46 575	1 294	465,75	146,625
6	45 281	1 294	452,8125	145,546875
7	43 988	1 294	439,875	144,46875
8	42 694	1 294	426,9375	143,390625
9	41 400	1 294	414	142,3125
10	40 106	1 294	401,0625	141,234375
11	38 813	1 294	388,125	140,15625
12	37 519	1 294	375,1875	139,078125
13	36 225	1 294	362,25	138
14	34 931	1 294	349,3125	136,921875
15	33 638	1 294	336,375	135,84375
16	32 344	1 294	323,4375	134,765625
17	31 050	1 294	310,5	133,6875
18	29 756	1 294	297,5625	132,609375
19	28 463	1 294	284,625	131,53125
20	27 169	1 294	271,6875	130,453125
21	25 875	1 294	258,75	129,375
22	24 581	1 294	245,8125	128,296875
23	23 288	1 294	232,875	127,21875
24	21 994	1 294	219,9375	126,140625
25	20 700	1 294	207	125,0625
26	19 406	1 294	194,0625	123,984375
27	18 113	1 294	181,125	122,90625
28	16 819	1 294	168,1875	121,828125
29	15 525	1 294	155,25	120,75
30	14 231	1 294	142,3125	119,671875
31	12 938	1 294	129,375	118,59375
32	11 644	1 294	116,4375	117,515625
33	10 350	1 294	103,5	116,4375

34	9 056	1 294	90,5625	115,359375
35	7 763	1 294	77,625	114,28125
36	6 469	1 294	64,6875	113,203125
37	5 175	1 294	51,75	112,125
38	3 881	1 294	38,8125	111,046875
39	2 588	1 294	25,875	109,96875
40	1 294	1 294	12,9375	108,890625

ALTERNATÍVA B – úver z prostriedkov komerčnej banky

Z dôvodu, že komerčné banky si uvedomili potrebu nájomného bývania, zaoberali sa možnosťami ako poskytnúť finančné krytie pre mestá a obce. Výsledkom je finančný produkt, ktorý veľmi úzko kopíruje ponuku financovania zo ŠFRB no s ohľadom na poskytovanie úverov v komerčnom priestore dokonca „vyhráva“. Ponúka totiž ešte nižšiu úrokovú mieru ako je tomu pri ŠFRB (v prípade Bratislavského kraja je to 1%) . Mestská časť Bratislava – Ružinov začala rokovania v tejto oblasti z viacerými subjektami. Výsledkom rokovaní má byť trojstranná indikatívna ponuka, ktorá zahŕňa poskytnutie komerčného úveru na konkrétny projekt ponúknutý od YIT, ktorý by developer pre mestskú časť vedel postaviť. Finančný mechanizmus použitý v indikatívnej ponuke je nasledovný. Banka je schopná schváliť úver mestskej časti na kúpu nájomných bytov, na ktoré bude mať záložné právo a mestská časť z tohto úveru kúpy konkrétnu nehnuteľnosť, ktorá bude naviazaná priamo na jeho poskytnutie.

1. Základné údaje o nehnuteľnosti v indikatívnej ponuke:

- 95 ubytovacích jednotiek s priemernou výmerou 46,4 m²
- 16 kobiek prislúchajúcich ubytovacím jednotkám
- 88 parkovacích miest
- 1 obchodný priestor vo výmere 166 m²
- súčasťou ubytovacích jednotiek je aj ich vybavenie – kompletne zariadená kuchyňa, kúpeľňa a toaleta
- Celková hodnota balíka - 11 761 000 EUR bez DPH

2. Základné údaje cenovej ponuky

- ubytovací priestor vrátane vybavenia = 2,357 EUR / m²
- kobka = 2,520 EUR
- parkovacie státie = 12,500 EUR
- obchodný priestor = 1,400 EUR / m²

3. Základné údaje o komerčnom úvere:

- Výška úveru - 9 996 850 EUR (85 % z celkovej sumy)
- Dĺžka splatnosti – 30 rokov
- **Úroková miera – 0,49% (odhad na základe predchádzajúceho úveru)**

4. Základné údaje financovania

- Komerčný úver vie prefinancovať 85% investície (9 996 850 EUR)
- Vlastné zdroje mestskej časti 15% (1 764 150 EUR)
- Nájomné bývanie bude nastavené tak aby dokázalo pokryť kompletne náklady spojené z prevádzkou bytu
- Byty budú mať na seba vecné bremeno v prospech banky
- Na čerpanie úveru by musela byť zriadená spoločnosť s ručením obmedzeným v 100% vlastníctve mestskej časti z nasledovných dôvodov:
 - d) S.R.O. vie nakupovať bez DPH – úspora nákladov
 - e) Úver na takúto S.R.O. nevstupuje do dlhu obce, čiže nemôže dôjsť k nútenej správe obce
 - f) V prípade, že by S.R.O., dlhodobo nebola schopná plniť si svoje záväzky voči banke bude možné siahnuť iba na majetok samotnej spoločnosti no nie na majetok alebo financie z rozpočtu mestskej časti.

Výpočet nákladov podľa Indikatívnej ponuky / 2350 EUR za m²/ Výpočet (pre jednoduchší výpočet boli použité zaokrúhlené čísla) :

- Suma 1 bytu: $46\text{m}^2 * 2350 \text{ EUR} = 108\,000 \text{ EUR}$
- Suma ročnej splátky za 1byt v prípade doby splatnosti úveru 30 rokov (výška splátky istiny za rok na jeden byt): $108\,000 / 30 = 3\,600 \text{ EUR}$
- Suma mesačnej splátky za 1byt (30 rokov) : $3600 / 12 = 300 \text{ EUR}$
- Úrok (0,5%) ročne za 1byt: $(108\,000 / 100) * 0,5 = 540 \text{ EUR}$
- Úrok (0,5%) mesačne za 1byt: $540 / 12 = 45 \text{ EUR}$

Celková splátka úveru (istina+ úrok) mesačne (30 rokov) = $300 + 45 = 345 \text{ EUR}$

Prehľad vývoja nákladov / nájomného na 40 rokov prostredníctvom ŠFRB

rok	istina v EUR	splátka istiny ročne v EUR	úrok 0,50% na 1 byt ročne v EUR	mesačná platba za byt v danom roku v EUR
1	108 000	3 600	540	345
2	104 400	3 600	522	343,5
3	100 800	3 600	504	342
4	97 200	3 600	486	340,5
5	93 600	3 600	468	339
6	90 000	3 600	450	337,5
7	86 400	3 600	432	336
8	82 800	3 600	414	334,5
9	79 200	3 600	396	333
10	75 600	3 600	378	331,5
11	72 000	3 600	360	330
12	68 400	3 600	342	328,5
13	64 800	3 600	324	327
14	61 200	3 600	306	325,5
15	57 600	3 600	288	324
16	54 000	3 600	270	322,5
17	50 400	3 600	252	321
18	46 800	3 600	234	319,5
19	43 200	3 600	216	318
20	39 600	3 600	198	316,5
21	36 000	3 600	180	315
22	32 400	3 600	162	313,5
23	28 800	3 600	144	312
24	25 200	3 600	126	310,5
25	21 600	3 600	108	309
26	18 000	3 600	90	307,5
27	14 400	3 600	72	306
28	10 800	3 600	54	304,5
29	7 200	3 600	36	303
30	3 600	3 600	18	301,5

Záver

Zhodnotenie ALTERNATÍVY - A, ŠFRB

Možnosť financovania nájomného bývania prostredníctvom ŠFRB, ktoré bolo rozobraté v alternatíve A, má niekoľko výhod. Medzi hlavné patrí nízke nájomné, ktoré je priamo úmerné splátke poskytnutého úveru. Nulová zaťaženosť rozpočtu mestskej časti a tak isto skutočnosť, že takto zaobstarané prostriedky nevstupujú do dlhu obce. Samozrejme v konkrétnom projekte na ktorom sa robil prepočet je jedna obrovská nevýhoda a to, že by mestská časť musela zaplatiť z vlastných zdrojov pomerne vysokú čiastku a to cca 6, 8 milióna EUR bez DPH, aby dokázala od developera odkúpiť celý balík nehnuteľností tak ako bola stanovená indikatívna ponuka. Treba povedať, že ponuka je na dnešné pomery veľmi dobrá no cena bola stanovená za celkový balík. V prípade ak by sa mestská časť rozhodla prefinancovať len niektoré dielčie časti tohto balíka, cena indikatívnej ponuky by sa mohla výrazne priblížiť k trhovému štandardu.

Zhodnotenie ALTERNATÍVY – B, KOMERČNÝ ÚVER

Obrovskou výhodou je nadobudnutie komplexu lukratívnych nehnuteľností za trhovo veľmi prijateľných podmienok. Nadobudnuté nehnuteľnosti nebudú zaťažené pravidlami bývania, ktoré určuje politika bývania ŠFRB. V podstate sa bude jednať o výlučné vlastníctvo mestskej časti nadobudnuté komerčným spôsobom. Opísaná výška nájomného bude krytá výškou úverových nákladov, ktoré sú približne o 33% nižšie ako je trhovú benchmark v Bratislave v súčasnosti. Určitým nedostatkom zostáva výška predpokladaného nájomného. Aj napriek tomu, že sa pohybuje cca 33 % pod priemerným nájomom ak by sme chceli tieto byty poskytnúť zamestnancom, ktorých potrebujeme pre mestskú časť, musel by byť tento zámer podpretý istou formou „sociálnej“ alebo „zamestnaneckej“ podpory.

Nevyhnutné ďalšie kroky

Okrem dorokovania konečnej ponuky bankového financovania by v prípade uskutočnenia tejto investície mala mestská časť v horizonte najbližšieho kalendárneho roka uskutočniť aj ďalšie kroky:

- založenie účelovej obchodnej spoločnosti, resp. rozhodnutie o využití existujúcej
- rozhodnutie o založení vlastnej správcovskej spoločnosti resp. o výbere existujúcej na komerčnej báze
- rozhodnutie o vytvorení programu zamestnaneckej podpory pre účely zabezpečenia zvýhodnených “sociálnych bytov” - napr. formou dotácie vo výške 100 eur mesačne na nájomné v obecnom služobnom byte, čo nie je finančne náročné, ale je dostatočne motivujúce vzhľadom k štandardu a k už nižšej sume nájomného, než je trhovú.

Príloha č. 1 – Indikatívna ponuka výstavby a financovania nájomného bývania pre MČ- Ružinov

Príloha č. 2 – Sprievodný list YIT

Príloha č. 3 – indikatívny finančný plán od YIT



Nuppu – SO 210 „BERGAMON – Polyfunkčný areál, Mlynské nivy“)

**PONUKA NA PREDAJ SKOLAUDOVANÉHO A ZARIADENÉHO STAVEBNÉHO OBJEKTU
PRE MESTSKÚ ČASŤ BRATISLAVA RUŽINOV 12/2020**

Obsah

1. Základné informácie
2. Právne aspekty objektu
3. Indikatívna ponuka
4. Popis objektu
5. Zariadenie ubytovacích jednotiek

1

Základné informácie



Nuppu – AREÁL

Nuppu rezidencia

Etapa 1 - 11

Nuppu dvor

20 000 m²

Nuppu nájomné ubytovanie

Etapa 1- 5



Nuppu – AREÁL

SO 210
95 jednotiek

Nuppu nájomné ubytovanie

5 objektov pripravených na transformáciu na ubytovacie zariadenia nájomného bývania

Nuppu VI-VIII.
Vo výstavbe

Nuppu V.
Skolaudované
12/2020

Nuppu I-III.
Skolaudované
Vypredané

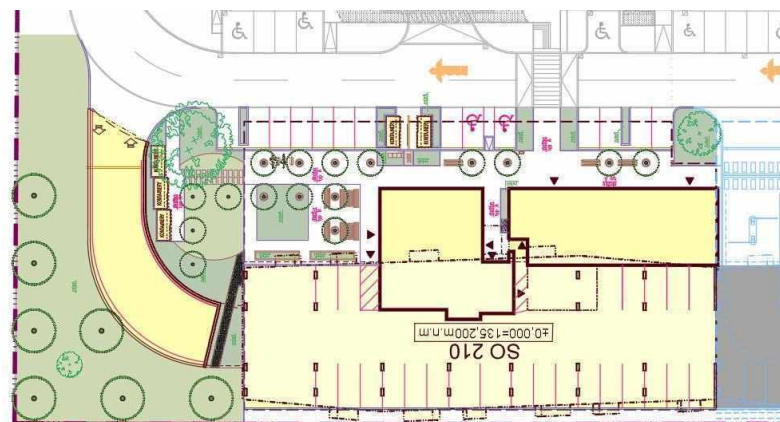
Nuppu IV.
Skolaudované
11/2020

Nuppu dvor

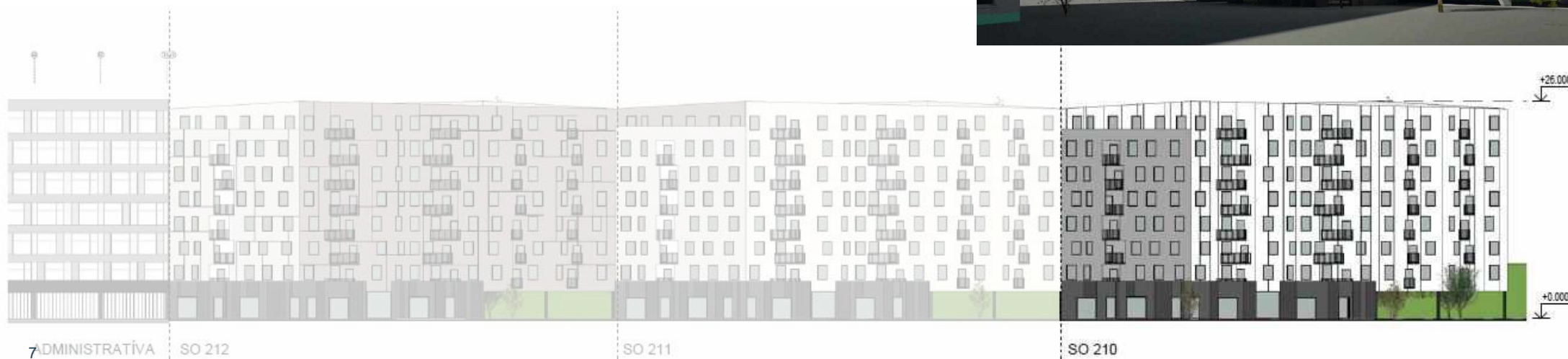
Nuppu SO 210

- Vlastník: YIT Slovakia a.s.
- Stav územia: Územie pripravené pre výstavbu
- Projekt: DRS k dispozícii
- Povolenia: Právoplatné stavebné povolenie pre nebytovú funkciu
- Podpis zmluvy: 03/2021
- **Predpokladaný začiatok výstavby: 06/2021**
- Kolaudovateľné minimum: 08/2022
- **Predpoklad právoplatnej kolaudácie: 11/2022**
- **Odovzdanie dokončených bytov (vrátane vybavenia): 04/2023**
- Kapacity podľa projektovej dokumentácie právoplatného stavebného povolenia:
 - Ubytovacie jednotky: **4.407 sm²** (95 ks s priemernou výmerou 46,4 m²)
 - Obchodné priestory: **165,9 m²**
 - Parkovacie miesta: **88 parkovacích státí**

Izbovitosť	Počet ks	Priemerná výmera m ²	Výmera celkom v m ²
1i	18	29,91	538
2i	54	45,90	2 478
3i	22	59,71	1 314
4i	1	76,71	77
Celkom	95	46,39	4 407



Nuppu Nájomné ubytovanie - vizualizácia fasády



Popis produktu

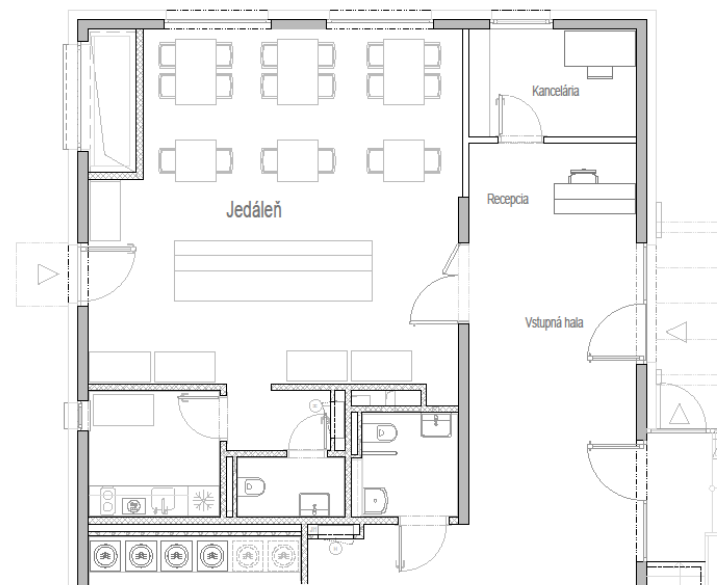
Koncept – **Štartovacie malometrážne ubytovanie** s podmienkami pre komunitný coworking a prácu z domu.

Nižšia predajná cena v porovnaní s cenami bytov v projekte Nuppu.

Ubytovacie jednotky budú zariadené so zabudovaným nábytkom – v zmysle ponuky.

V objekte sa nachádza:

- Recepčia
- Spoločenský priestor – upravený pre coworking
- Spoločná pracovňa
- Obchodné priestory – snaha o komerčné riešenie funkcie coworkingu v spolupráci s externými partnermi



2

Právne aspekty objektu

Produkt – druh stavby

Územný plán v súčasnosti nepovoľuje na predmetnom území výstavbu bytových domov. Územie je určené na výstavbu stavieb občianskej vybavenosti.

Nuppu SO 210 bude na liste vlastníctva („LV“) registrovaná ako:

Popis stavby: BERGAMON – Polyfunkčný areál, Mlynské nivy – Hraničná ul., Bratislava – II. Etapa

Druh stavby: 13 (Budova ubytovacieho zariadenia)

Nuppu SO 210:

- a) bude pozostávať z apartmánov (nebytový priestor),
- b) každý apartmán bude na LV zapísaný samostatne, rovnako ako bytové a nebytové priestory v bytovom dome
- c) každý apartmán bude mať spoluvlastnícky podiel na pozemku a spoločných priestoroch GARNI HOTELA

Sme toho názoru, že súčasná legislatíva **umožňuje odpredaj každého apartmánu samostatne**, rovnako ako odpredaj bytových a nebytových priestorov v bytovom dome.

Popis produktu / objektu – vlastnícký stav

Územný plán mestskej časti Ružinov nám v danom území nedovoľuje zriadiť inú stavbu ako stavbu občianskej vybavenosti. Medzi takéto stavby patrí aj budova ubytovacieho zariadenia.

SO210 – GARNI HOTEL (Budova ubytovacieho zariadenia) bude teda na LV zapísaný ako:

Popis stavby: **BERGAMON – Polyfunkčný areál, Mlynské nivy – Hraničná ul., Bratislava – II. Etapa**

Kód druhu stavby:
13 (Budova ubytovacieho zariadenia)

GARNI HOTEL:

- bude pozostávať z apartmánov (nebytových priestorov),
- každý nebytový priestor bude na LV zapísaný samostatne rovnako ako byty a nebytové priestory v bytovom dome,
- ku každému nebytovému priestoru bude prislúchať spoluvlastnícky podiel na pozemkoch a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach GARNI hotela.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres:	102	Bratislava II	Dátum vyhotovenia:	21.08.2020
Obec:	529320	Bratislava-Ružinov	Čas vyhotovenia:	12:25:07
Katastrálne územie:	804274	Nivy	Údaje platné k:	21.08.2020 18:00:00

Výpis nie je použiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5016

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
9744/6	1985	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
9744/7	756	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
99 Pozemok využitý podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku Parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1526	9744/6	13	BERGAMON – Polyfunkčný areál, Mlynské Hraničná ul., Bratislava – II. Etapa	1	
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 13 Budova ubytovacieho zariadenia

Umiestnenie Stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

3

Indikatívna ponuka

Indikatívna ponuka / predaj celej budovy (obchodného podielu)

PREDMET PONUKY

- 95 (prevažne 2i) ubytovacích jednotiek s celkovou výmerou 4,407 m² (priemer 46,4 m²)
- 16 kobiek
- 88 parkovacích miest
- 1 obchodný priestor (166 m²)

CENOVÁ PONUKA

- **Predajná cena:**
11,761 MEUR bez DPH
- 2,357 EUR / m² ubytovacieho priestoru vrátane vybavenia
- 2,520 EUR / kobka
- 12,500 EUR / parkovacie státie
- 1,400 EUR / m² obchodného priestoru

TRANSAKCIA / PLATBA

- Pri podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy („ZoBKZ“) **záloha 15%** z predajnej ceny
- Priebežná fakturácia kúpnej ceny (zníženej o zálohu a zádržné) počas výstavby v súlade s prestavanosťou (design and build contract)
- Zádržné 3% krátkodobé +3% dlhodobé

Ponuka je platná do 28.2.2021

4

Popis objektu

Nuppu ubytovanie

Nuppu ubytovanie



Nuppu obč. vybavenosť

Nuppu parkovanie

Nuppu zastávka MHD

Predpoklad – autobusová linka č.66

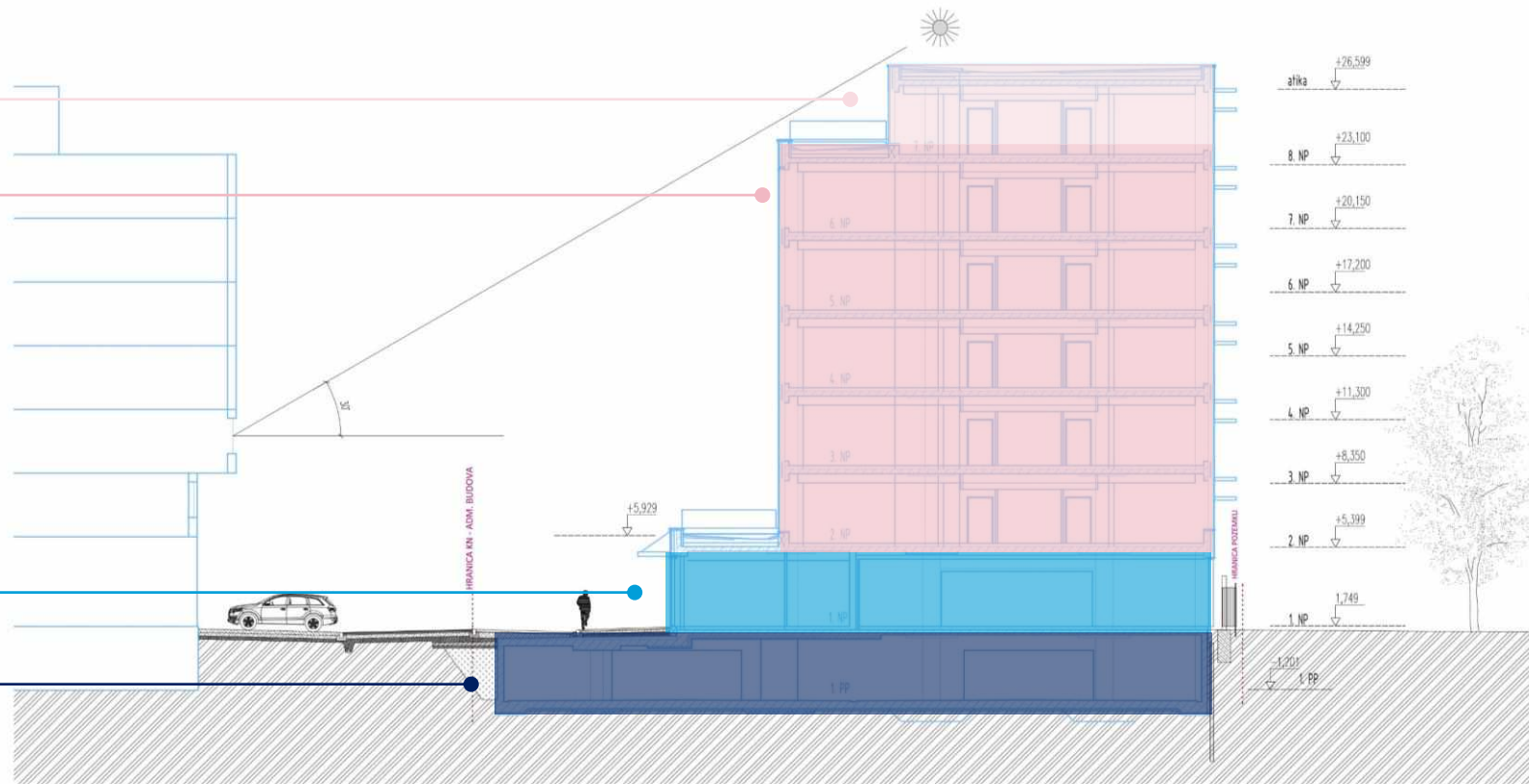
Rekonštrukcia a budovanie
infraštruktúry

Križovatka – Mierová Hraničná

Povrch vozovky - Hraničná



Nuppu dvor

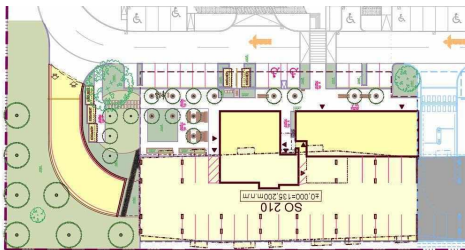


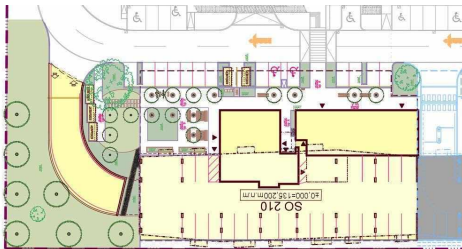
Pohľady – SO 210 – Severný pohľad



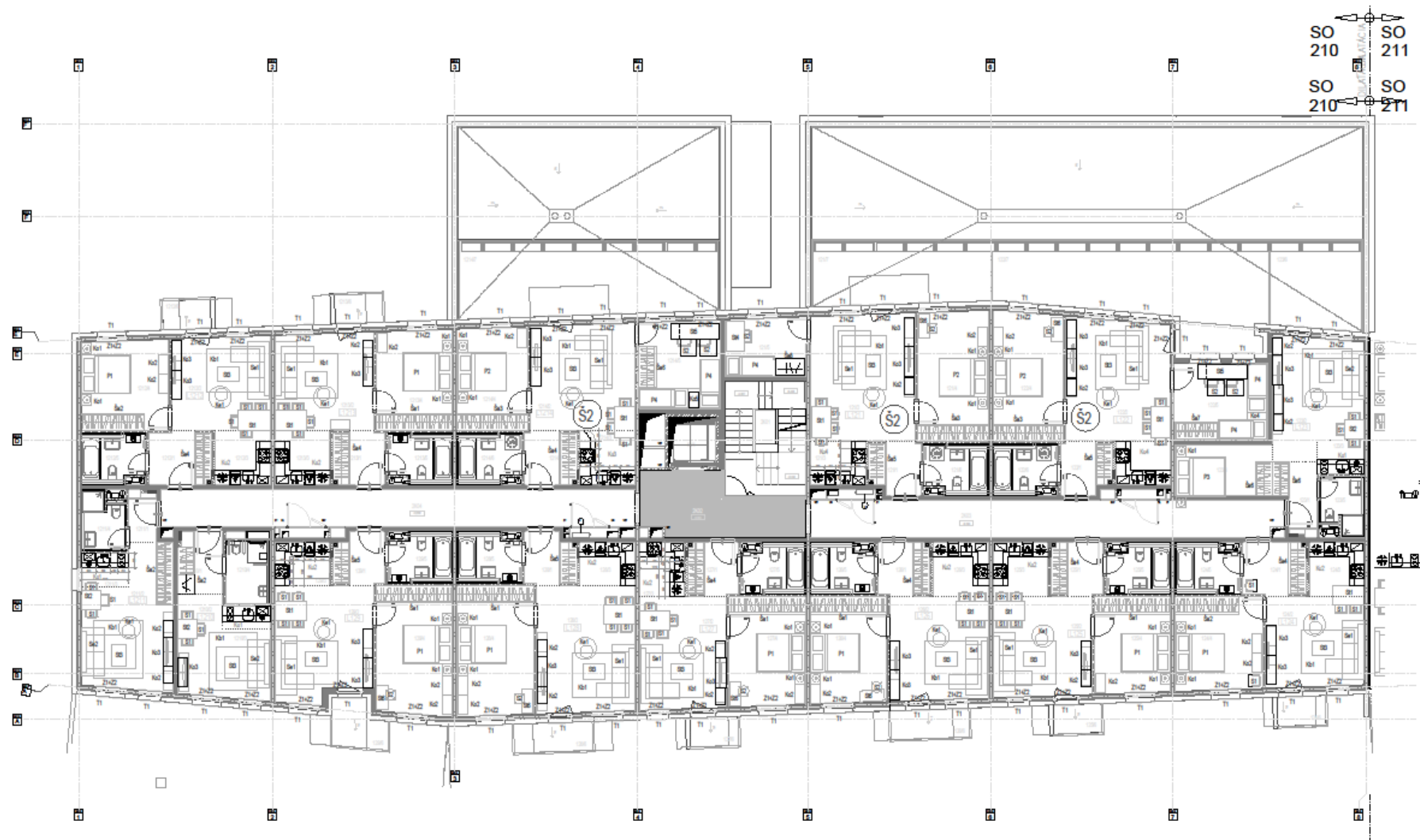
Pohľady – SO 210 – Južný pohľad







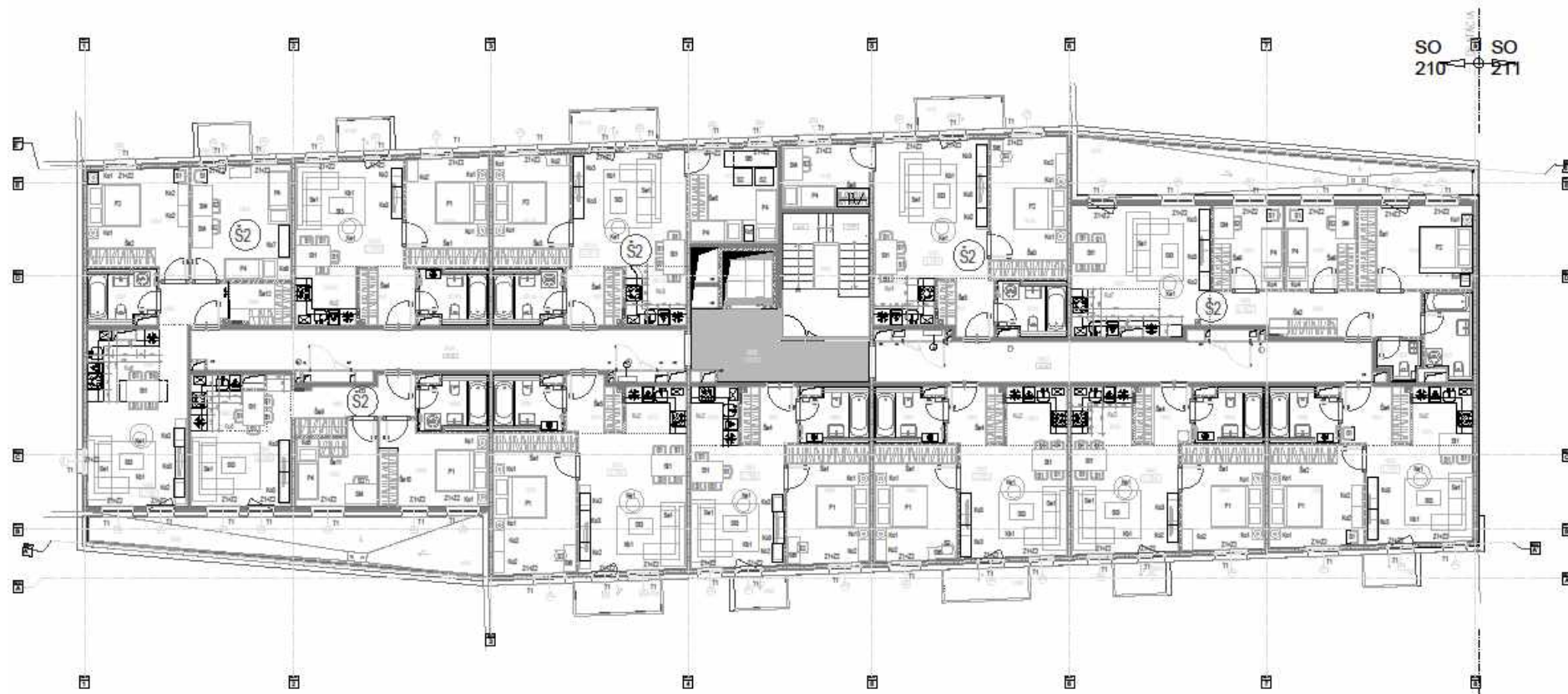
Nuppu – 2 np. pôdorys SO 210



Nuppu – 3-7.np. pŏdorys SO 210



Nuppu – 8.np. Pôdorys SO 210



Definícia produktu

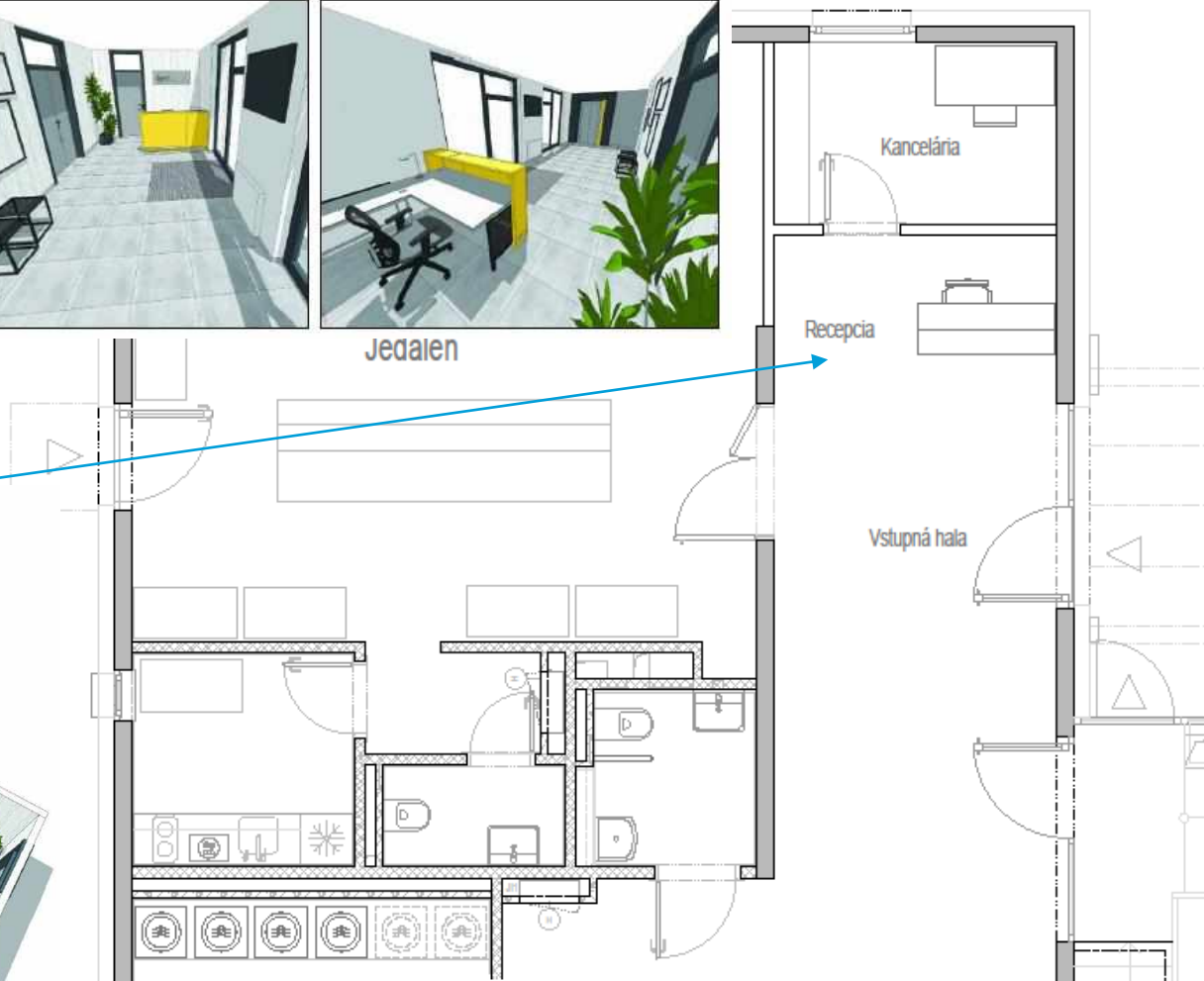
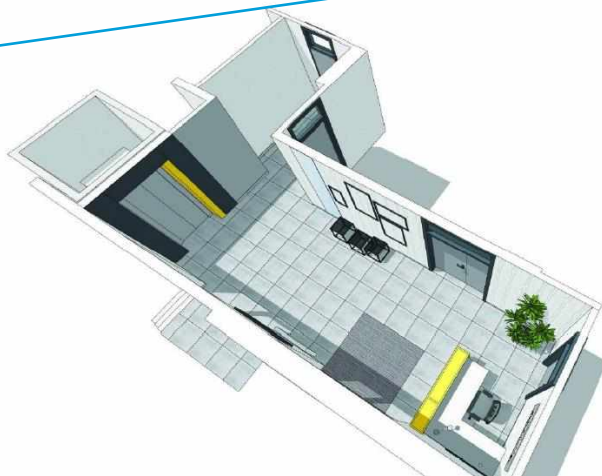
Koncept – **Štartovacie malometrážne ubytovanie** s podmienkami pre komunitný coworking a prácu z domu.

Ubytovacie jednotky budú zariadené so zabudovaným nábytkom – v zmysle ponuky

- Recepcia vo vstupe

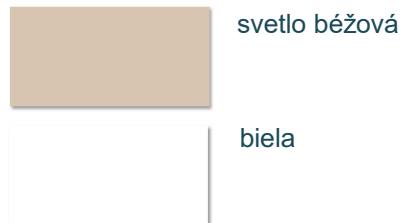


Jedalen



Nuppu – Štandard vybavenia ubytovacej jednotky

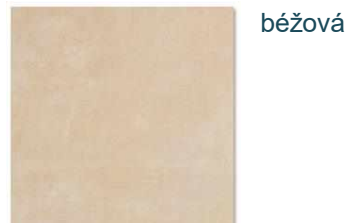
KERAMICKÉ OBKLADY A DLAŽBY



RAKO Concept – keramický obklad s hladkou matnou povrchovou úpravou.

Rozmery: 198 x 398 x 7 mm

Rozsah: steny v kúpeľni do výšky 2,2m; steny vo WC do výšky 1,2 m



RAKO Concept- gresová dlažba s matnou povrchovou úpravou..

Rozmery: 450 x 450 x 10 mm

Rozsah: podlaha kúpeľne a WC

VAŇA



LAUFEN Modernaplust - 22513.0 - vstavaná, oceľová, smaltovaná vaňa s protihlukovými podložkami, v bielom farebnom prevedení, hrúbka ocele 3,5 mm

Rozmery: 1700 x 750 x 410 mm

UMÝVADIELKO



LAUFEN Pro S - 81595.4.000 / 81595.5.000 - keramická, asymetrická (pravá / ľavá) umývadlová misa, v bielom farebnom prevedení, vrátane sifónu s pochrómovanou krytkou.

Rozmery: 480 x 280 x 150 mm

ZARIAĎOVACIE PREDMETY

UMÝVADLO



LAUFEN Pro A - 81895.2.104.000 - keramická umývadlová misa, v bielom farebnom prevedení, vrátane sifónu s pochrómovanou krytkou.

Rozmery: 600 x 480 x 170 mm

ZÁCHOD



LAUFEN Pro - 82095.6.000 + 89695.0.300 – závesná, keramická WC misa s hĺbkovým splachovaním, so sedacou doskou s poklopom, v bielom farebnom prevedení..

Rozmery: 530 x 360 x 430 mm

OVLADACIE TLAČIDLO



JIKA PL3 Dual Flush - 8.9366.2.000.000.1 - ovládacie tlačítko pre WC s možnosťou dvojitého splachovania, v bielom farebnom prevedení.

UMYVADLOVÁ A VAŇOVÁ BATÉRIA



Nuppu – Štandard vybavenia ubytovacej jednotky

LAMINÁTOVÉ PODLAHY, DVERE, KOVANIE

LAMINÁTOVÁ PODLAHA



dub achensee

EGGER EUROclic 32/8 - lamela,
odolný, oderuvzdorný povrch; montáž
systémom UniFit bez lepenia.
Rozmery: 1292 x 192 x 8 mm



INTERIÉROVÉ DVERE

LIPLED Visioline - jednokrídlové, otváracé
interiérové dvere s výpňou z voštiny. Plné,
falcové dverné krídlo, s priznanými závesmi, s
laminátovou povrchovou úpravou vo farebnom
prevedení jaseň biely. Obložková zárubňa v
rovnakom farebnom prevedení ako dverné krídlo,
s rohovým spojom pod uhlom 45 stupňov a so
zaoblenými hranami obložiek.. Rozmery: 700 -
800 x 1970 mm

KOVANIE INTERIÉROVÝCH DVERÍ

TUPAI - Favorit - kovanie dverí v prevedení
kľučka / kľučka, s BB rozetou okrúhleho tvaru
(otvor pre kľúč, WC zámok v kúpeľni a WC), s
povrchovou úpravou - brúsená nerez.

VSTUPNÉ DVERE

SHERLOCK Praktik Plus DP90 K330/2 - jednokrídlové,
7-bodové bezpečnostné, protipožiarne dvere,
certifikované v 2. bezpečnostnej triede, vybavené
bezpečnostným kovaním RICHTER R101 ZA v 3.
bezpečnostnej triede, s panoramatickým priezorníkom.

Vonkajšia strana dverného krídla s laminátovou
povrchovou úpravou.

Vnútorňa strana dverného krídla s laminátovou
povrchovou úpravou v dekore UNI biela, oceľová
zárubňa.

Rozmery: 900 x 1970 mm



AUDIO TELEFÓN



Audio phone BTICINO Classe
100 344252 – zariadenie je v
bielom prevedení, s hands-free
ovládaním.

Možnosť regulovania hlasitosti a
voľby vyzváňacej melódie.

VYPÍNAČE, ZÁSUVKY



jednoduchý
spínač



dvojitý
spínač



jednoduchá
zásuvka



dátová dvojportová
zásuvka

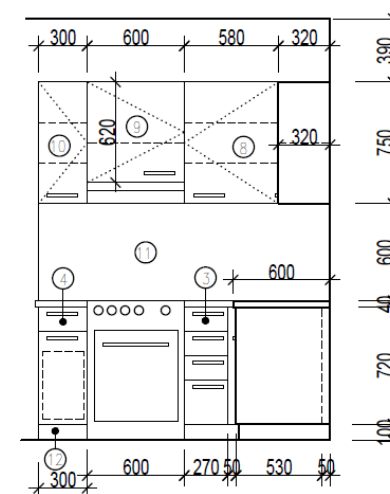
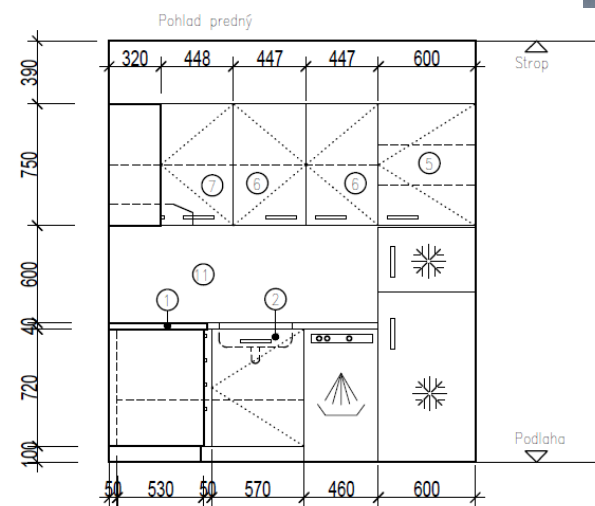
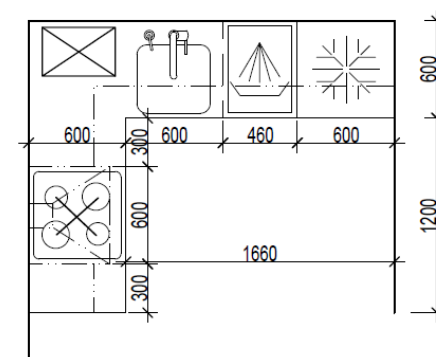
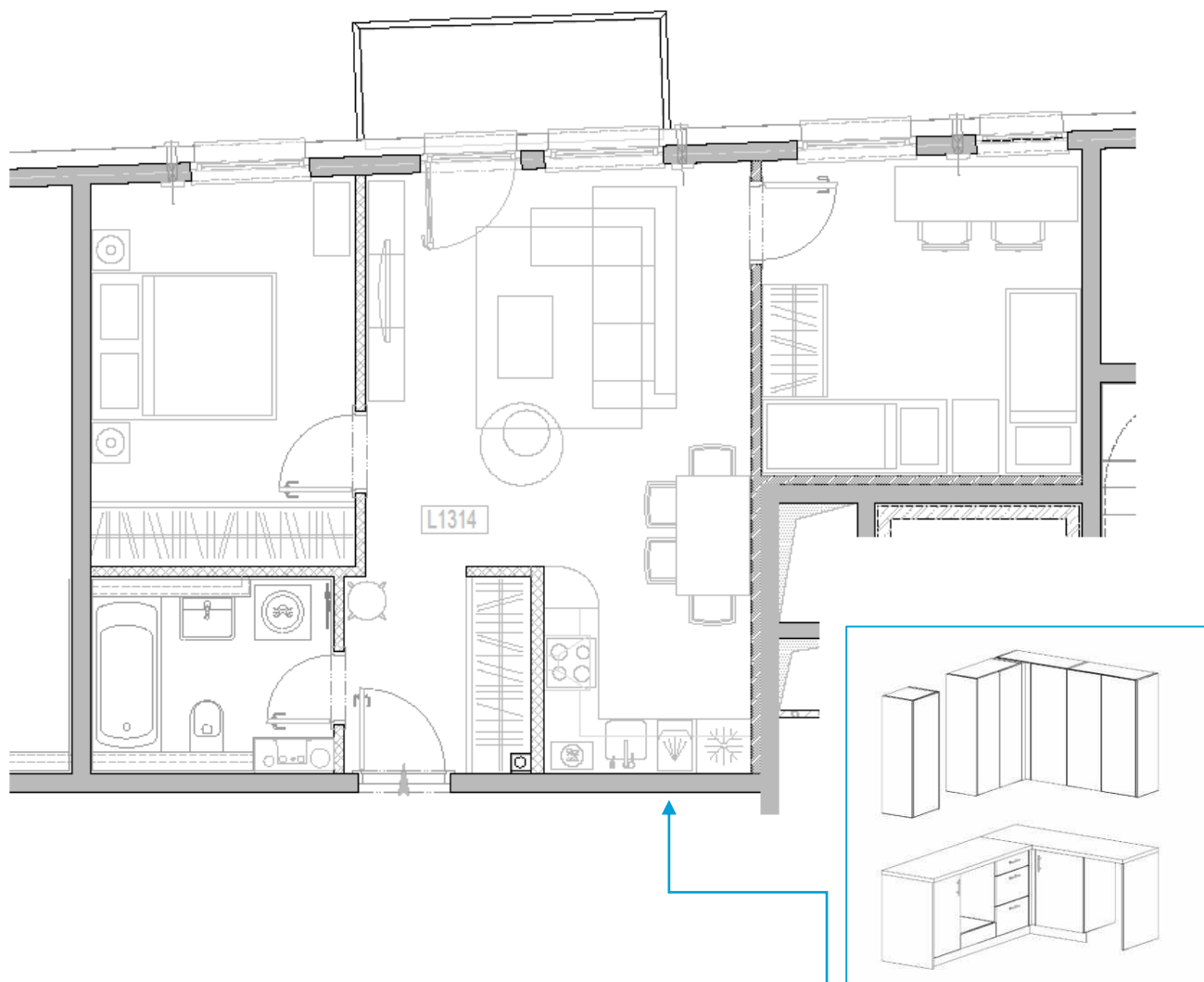
Vypínače a zásuvky Legrand
Valena Life - biela neutral
Rozmery: 86 x 86 mm

5

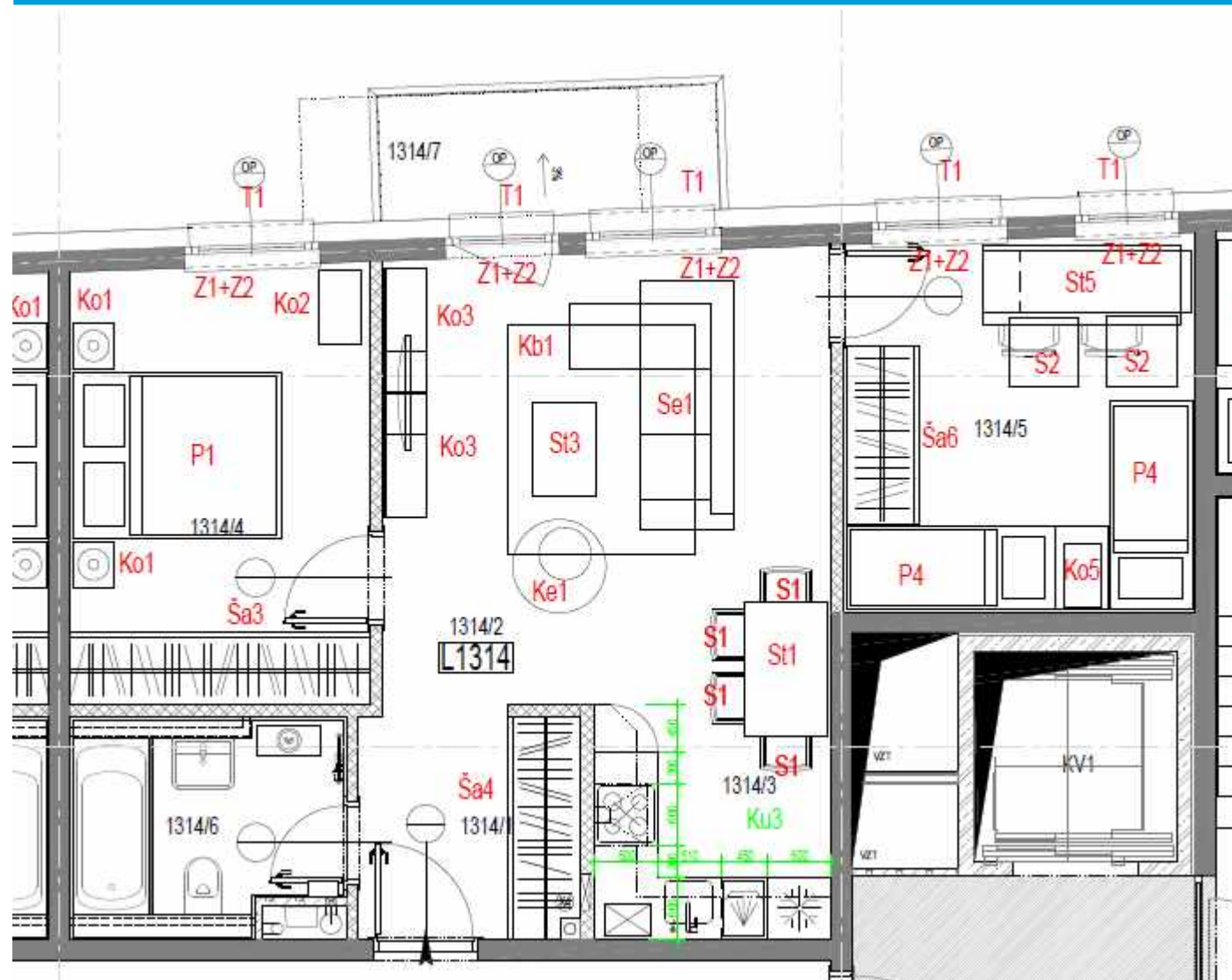
Zariadenie ubytovacích
jednotiek

Nuppu – projekt kuchyne

7 typov kuchynských dispozícií



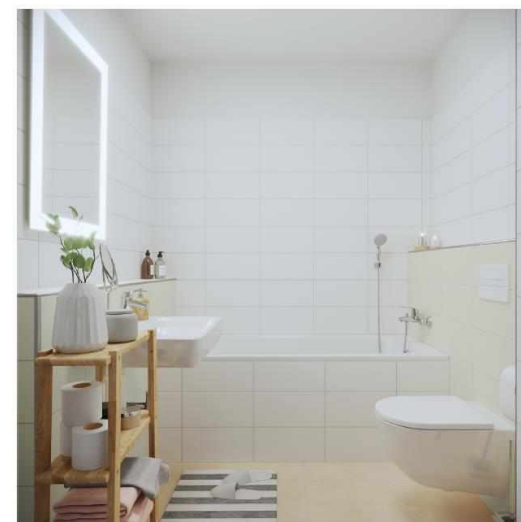
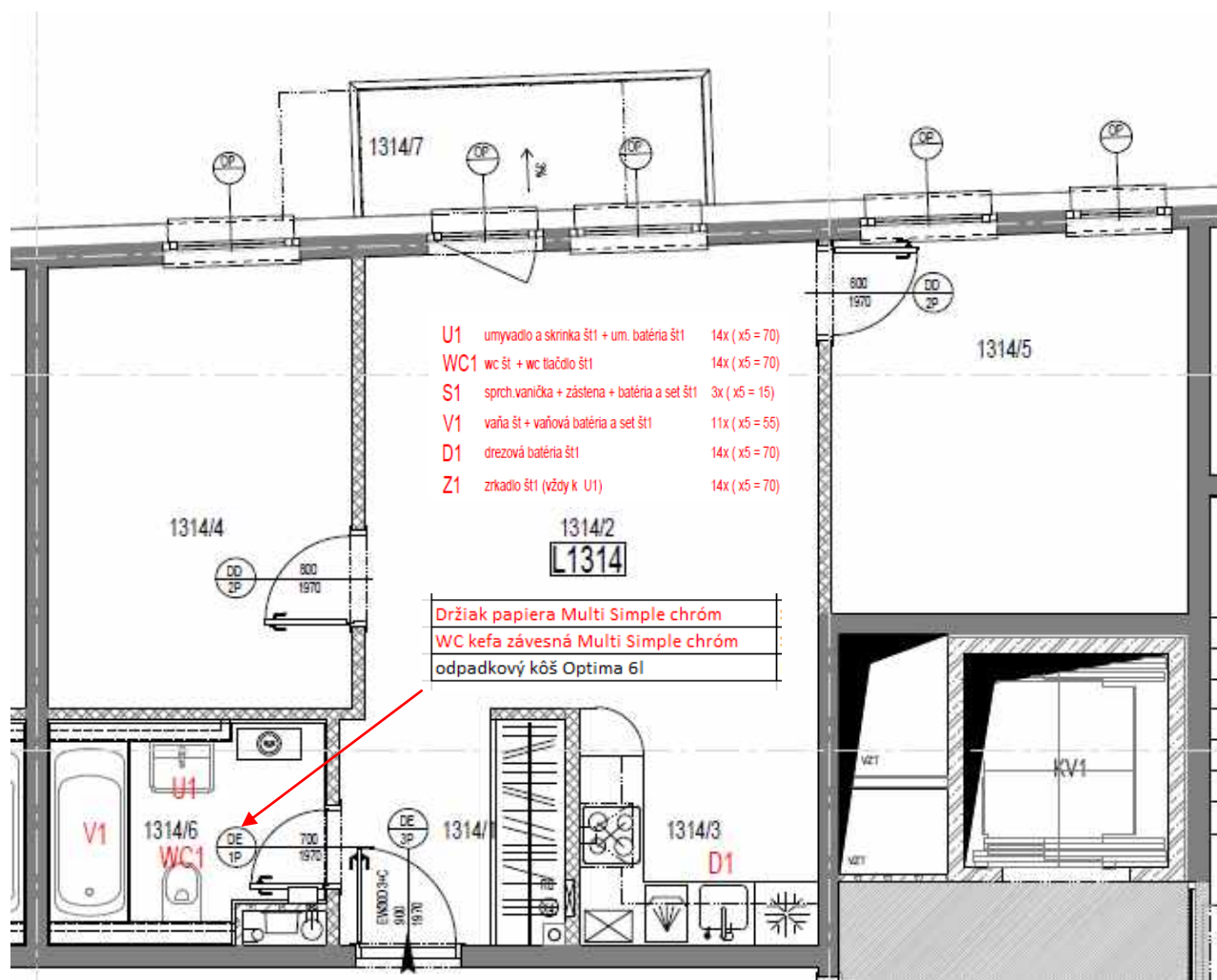
Nuppu – pôdorys – nábytok a spotrebiče



Se1	sedačka rohová 2300 x 1510	3x (x5 = 15)
St1	stôl rozkladací 1200 x 800	3x (x5 = 15)
St3	stôl konferenčný 900 x 550	3x (x5 = 15)
St4	stôl pracovný 1200 x 600	1x (x5 = 5)
St5	stôl pracovný 2000 x 600	2x (x5 = 10)
St6	stôl pracovný 1050 x 500	2x (x5 = 10)
S1	stolička jedálenská	12x (x5 = 60)
S2	stolička otočná	7x (x5 = 35)
Ke1	kreslo	3x (x5 = 15)
Kb1	koberiec 1700 x 2400	3x (x5 = 15)
Ko1	komoda 2-zásuvková 410 x 410 x 480	6x (x5 = 30)
Ko2	komoda 3-zásuvková 700 x 410 x 680	5x (x5 = 25)
Ko3	komoda zásuvková na TV 1200 x 420 x 390	6x (x5 = 30)
Ko4	nočný stolík 370 x 280 x 450	1x (x5 = 5)
Ko5	zásuvkový diel 360 x 580 x 700	1x (x5 = 5)
P1	dvojposteľ 1600 x 2000	3x (x5 = 15)
P4	posteľ 800 x 2000	5x (x5 = 25)
Ša3	šatníková skriňa 2885 x 700 x 2600	3x (x5 = 15)
Ša4	šatníková skriňa 2135 x 700 x 2600	1x (x5 = 5)
Ša5	šatníková skriňa 1685 x 700 x 2600	2x (x5 = 10)
Ša6	šatníková skriňa 1400 x 700 x 2600	1x (x5 = 5)
Ša7	šatníková skriňa 1600 x 700 x 2600	1x (x5 = 5)
Ša8	šatníková skriňa 1200 x 700 x 2600	1x (x5 = 5)
T1	závesová tyč dvojité 1200 - 2100	15x (x5 = 75)
Z1	závesy priehtadné (pár) 1450 x 3000	15x (x5 = 75)
Z2	závesy nepriehtadné (pár) 1450 x 3000	15x (x5 = 75)

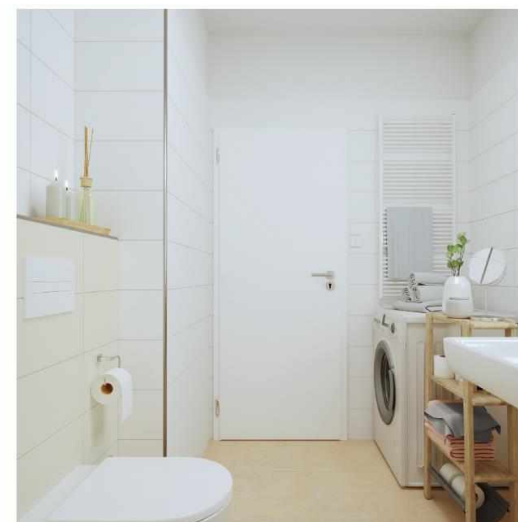
	pračka 450x600 spredu pínená
	pračka 600x600 spredu pínená, so sušičkou
	umývačka 450x600 voľne stojaca
	digestor recyklačný uhľikový
	chladnička voľne stojaca malá do rozmerov 600x600x850
	chladnička s mrazničkou voľne stojaca 600x600x1450
	vstavaná elektrická rúra + indukčná varná platňa, 600x600
	elektrická indukčná varná platňa do rozmerov 300x600, voľne položená na pracovnej doske
	mikrovlnná rúra voľne položená na pracovnej doske
	elektrický sporák - rúra + indukčná? varná platňa, 600x600

Nuppu – pôdorys – kúpeľne a WC



KERAMICKÝ OBKLAD

RAKO Concept - s hladkou matnou povrchovou úpravou.
Rozmery: 198 x 998 x 7 mm



GRESOVÁ DLAŽBA

RAKO Concept - s hladkou matnou protišmykovou povrchovou úpravou R9.
Rozmery: 448 x 448 x 10 mm



**Together
we can
do it.**



Ilustratívny finančný plán

12/2020

Základné predpoklady ilustratívneho finančného plánu

Ilustratívny finančný plán prenájmu Objektu sme zostavili na základe našich skúseností a na základe predpokladov a údajov komunikovaných z Vašej strany na našom stretnutí. Prosím vezmite na vedomie, že finančný plán je nezáväzný.

Termíny a predajná cena:

Začiatok výstavby:	1.6.2021
Odobzanie MČ Ružinov do užívania:	1.4.2023
Obstarávacia cena (v tis. EUR bez DPH):	11 761
Obstarávacia cena (v tis. EUR s DPH):	14 113

Predpokladané nájomné:

Izbovosť	BENCHMARK Výška nájomného pred poplatkami a energiami vrátane DPH Zdroj: Lexxus Q3/2020	Zľava oproti trhu	Výška nájomného pred poplatkami a energiami vrátane DPH	Výška nájomného vrátane poplatkov a energií vrátane DPH
1 izbový	450	-30%	315	399
2 izbový	566	-30%	396	519
3 izbový	708	-30%	495	653
4 izbový	982	-30%	687	886
			407	531

- Výška predpokladaného nájomného je uvedená v dnešných cenách.
- Predpokladaný rast nájomného na úrovni 0,5% p.a. od 1.6.2021 do 1.4.2023, následne je predpokladaný nárast nájomného na úrovni 2% p.a. (platí aj pre náklady)
- Predpoklad dlhodobej miery neobsadenosti na úrovni 10%.

Predpokladané náklady:

Preddavky za služby (eur / m2 / mesiac bez DPH) - refakturované na nájomcov	1,78
Ostatné prevádzkové náklady (eur / mesiac)	1 000
Doba opisovanie budovy v rokoch	40
Doba odpisovania vybavenia v rokoch	10

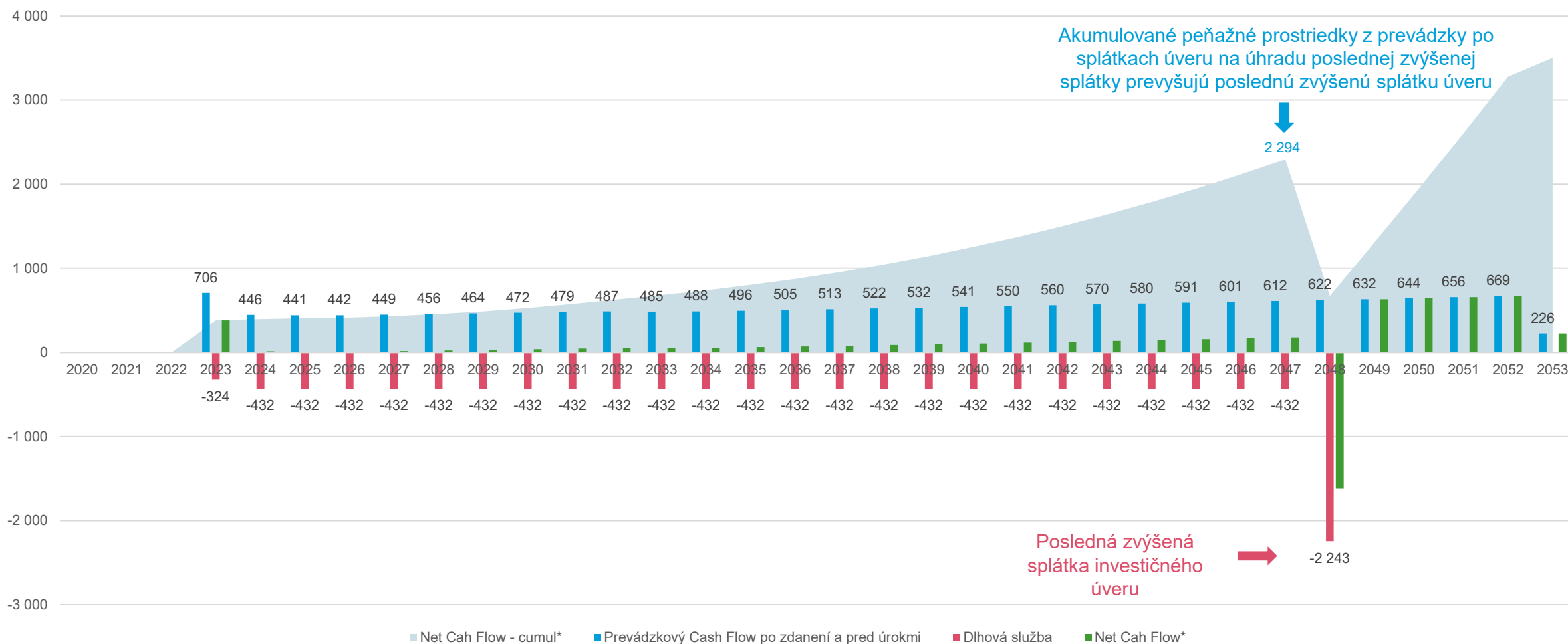
- Náklady na služby pri neosadených jednotkách znáša vlastník Objektu
- Náklady na obnovu vybavenia ubytovacích jednotiek vo výške 30% ich mesačného odpisu (platí od 25ho mesiaca prenájmu).
- Náklady na opravy a údržbu objektu sú hradené z fondu opráv.

Financovanie:

Investičný úver	85% ceny Objektu vrátane DPH
Úroková sadzba p.a.	0,49%
Trvanie úveru v rokoch	30
Splatenie úveru (balloon payment) (v roku trvania úveru)	25

- Vlastné zdroje na úhradu prvej splátky kúpnej ceny v sume 2 117 tis. EUR (15% z obstarávacej ceny s DPH)
- Stavebný úver na dobu výstavby kryje platby za Objekt (85% kúpnej ceny s DPH).
- Úroky zo stavebného úveru sa kapitalizujú.
- Po prevzatí Objektu sa stavebný úver refinancuje Investičným úverom.
- Investičný úver predpokladá anuitné splátky na dobu 30 rokov, pričom v 25-tom roku je splatené celá zostávajúca výška istiny úveru (možnosť mimoriadnych splátok z akumulovaných čistých peňažných zdrojov – Net Cash Flow)

Finančné výsledky ilustratívneho finančného plánu



*Bez počiatočnej investície (vlastné zdroje) vo výške 15% z ceny Objektu vrátane DPH.

Poznámka: Investičný úver by bolo možné plácať aj priebežné mimoriadnymi splátkami z čistých peňažných zdrojov – Net Cash Flow

**Together
we can
do it.**

Ing. Martin Chren
starosta

Mestská časť Bratislava - Ružinov
starosta@ruzinov.sk
Mierová 21
82705 Bratislava - Ružinov
Slovenská republika

Ponuka na predaj skolaudovaného a zariadeného stavebného objektu „BERGAMON – Polyfunkčný areál, Mlynské nivy“

Vážený pán starosta,

v prvom rade by sme Vám chceli poďakovať za prejavenu dôveru a možnosť predložiť túto cenovú ponuku.

Predmetom cenovej ponuky je predaj skolaudovaného a zariadeného stavebného objektu „BERGAMON – Polyfunkčný areál, Mlynské nivy“ (ďalej ako „Objekt“).

Predajná cena za Objekt je stanovená na **11 761 000,- EUR** bez DPH. K predajnej cene bude pripočítaná aplikovateľná DPH podľa platnej legislatívy. Platobné podmienky sú súčasťou detailnej ponuky v Prílohe č. 1.

Súčasťou objektu je:

- 95 ubytovacích jednotiek s priemernou výmerou 46,4 m²
- 16 kobiek prislúchajúcich ubytovacím jednotkám
- 88 parkovacích miest
- 1 obchodný priestor vo výmere 166 m²
- súčasťou ubytovacích jednotiek je aj ich vybavenie popísané v Prílohe č. 1

Nami predložená indikatívna ponuka podlieha schváleniu Investičným výborom skupiny YIT v Helsinkách a predpokladá nasledovné ďalšie kľúčové míľniky:

- Odsúhlasenie ponuky resp. dohoda na kľúčových podmienkach do 15.2.2021
- Schválenie miestnym zastupiteľstvom do 28.2.2021
- Schválenie investičným výborom YIT v Helsinkách do 28.2.2021
- Podpis zmluvy medzi YIT Slovakia a.s. a MČ Ružinov do 31.3.2021
- Začiatok výstavby Objektu do 30.6.2021
- Kolaudačné minimum do 31.8.2022
- Odovzdanie dokončeného Objektu (vrátane vybavenia) do 30.4.2023
- Platnosť nami predloženej ponuky do 28.2.2021.

Na základe Vášho prejaveneho záujmu predkladáme ako Prílohu č.2 tohto listu aj ilustratívny finančný plán prenájmu Objektu, ktorý sme zostavili na základe našich skúseností a na základe predpokladov a údajov komunikovaných z vašej strany na našom stretnutí. Prosím vezmite na vedomie, že finančný plán je nezáväzný.

Ilustratívny finančný plán predpokladá priemernú výšku čistého mesačného nájomného na úrovni **407 EUR s DPH** (v dnešných cenách) - približne **30% pod trhovým priemerom**. Pri uvedenej výške mesačného nájomného by prevádzkový Cash flow v plnej miere pokrýval dlhovú službu investičného úveru v každom z analyzovaných rokov (úhrada istiny a úroku). Pri počiatočnej investícii z vlastných zdrojov vo výške 15% z predajnej ceny vrátane DPH, by bol investičný úver splatený do približne 25 rokov od prevzatia budovy.

Veríme, že nami predložená ponuka umožní MČ Ružinov realizovať svoje ciele v oblasti dostupného a kvalitného nájomného bývania.

S úctou

YIT Slovakia a.s.

Mgr. Jaroslav Janíček, CFA
Finančný riaditeľ a člen predstavenstva

Ing.arch. Radek Pšenička
Riaditeľ Business Developmentu

Prílohy

Príloha č.1: Ponuka na predaj objektu „BERGAMON – Polyfunkčný areál, Mlynské nivy“
Príloha č.2: Ilustratívny finančný plán

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov
Komisia územného plánovania a životného prostredia

V Bratislave dňa 08. 02. 2021

STANOVISKO

Komisie územného plánovania a životného prostredia k materiálu „Nadobudnutia nájomných bytov pre MČ Bratislava-Ružinov“:

Komisia územného plánovania a životného prostredia k bodu „Možnosť nadobudnutia nájomných bytov pre MČ Bratislava-Ružinov“ zaujala nasledovné stanovisko:

1. Prítomní členovia Komisie boli oboznámení 2. zástupcom starostu iba ústnou prezentáciou s materiálom „Možnosť nadobudnutia nájomných bytov pre MČ Bratislava-Ružinov“.
2. Komisia súhlasí pokračovať v rokovaníach s developermi a komerčnými bankami za účelom získania nájomného bývania pre mestskú časť.

hlasovanie:

prítomní: 6

za: Ing. Katarína Šimončičová, Mgr. Peter Herceg, Mgr. Maroš Mačuha, PhD., Ing. Martin Patoprstý, Ing. Anton Gábor

zdržal sa: Ing. Petra Kurhajcová

proti: 0

3. Komisia s prezentovanou ponukou od spol. YIT nesúhlasí dovtedy, pokiaľ tento objekt nebude v súlade s funkciou bývania podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov.

hlasovanie:

prítomní: 6

za: Ing. Katarína Šimončičová, Mgr. Peter Herceg, Ing. Anton Gábor

zdržal sa: Mgr. Maroš Mačuha, Ing. Petra Kurhajcová, Ing. Martin Patoprstý

proti: 0

poznámka k hlasovaniu: prerokovaný bod nezískal dostatočný počet hlasov na schválenie

Ing. Katarína Šimončičová, v. r.
predsedníčka Komisie

zapísala: Ing. arch. Patrícia Rusnáková
tajomníčka