

# Z á p i s

zo zasadnutia komisie na prípravu podmienok obchodnej verejnej súťaže na predaj nehnuteľností v katastrálnom území Poprad, objektov bývalých kasární na Ul. 29. augusta v Poprade a príslušných pozemkov, ktoré sa konalo dňa 27. 03. 2019 v zasadačke MsÚ Poprad.

---

Prítomní: podľa prezenčnej listiny.

Predseda komisie Ing. Baran otvoril rokovanie, zhrnul doterajší postup, vyjadril sa k súťažným podmienkam, ktoré boli vo vyhlásenej verejnej obchodnej súťaži v roku 2014, uviedol podmienky ÚPN a zmeny, ktoré sa od roku 2014 schválili. Boli pripravené zadávacie podmienky pre Územný plán zóny, ale samotná zóna vypracovaná nebola.

Ing. arch. Schmidt doplnil informáciu o zmene ÚPN a jej dopad na stavbu Activ Zone, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie a povolenie vjazdu zo ŠC I/18.

Ing. Horáková doplnila, že daná stavba je v kolízii so zmenou ÚPN 2016-2017. Funkcia rodinných domov teraz v ÚPN nie je a je na komisii ako sa rozhodne, akú zmenu ÚPN pripustí. V prvom rade je potrebné vyriešiť dopravné napojenie predmetného územia a kto bude investorom tohto napojenia.

Ing. Baran nastolil ako prvú otázku: Ako ideme predávať územie? Navrhol odpredať celé územie ako celok a nedeliť ho na zóny. Objekty sú nefunkčné, jednoznačne je potrebné riešiť územie ako celok.

Primátor mesta Ing. Danko súhlasí s tým, aby sme predávali územie ako celok a navrhuje, aby sme zrušili všetky obmedzenia a regulatívy a nech developer povie, ako chce riešiť dané územie a tomu sa prispôbi aj ÚPN – zmenou.

PhDr. Košický navrhuje naopak, aby si mesto ponechalo aspoň časť územia pre ďalšie rozvojové plochy.

Ing. Horáková uviedla, že týmto smerom by sme sa nemali uberať. V areáli sú rôzne objekty, ktoré treba odstrániť, rôzne podzemné stavby. Ako rozhodneme, ktorú časť si ponecháme? A bude to potom pre developerov výhodné ísť do takéhoto čiastkového riešenia?

Ing. Baran uviedol, že minimálne 60% územia je kontaminovaného, je tam environmentálna záťaž. Ďalej uviedol, že pri podlažnosti 16, by bol počet bytov neúnosný, max. 500-600 bytov, je tam potrebné riešiť aj zodpovedajúcu infraštruktúru a občiansku vybavenosť.

Ing. Kavka uviedol, že všetky komisie doteraz uvažovali o riešení územia ako celku. Stratili sme 4 roky a vyjadril obavu, že keď začneme hovoriť o odčlenení nejakého územia, opäť sa zacyklíme a nič sa neudeje. Navrhuje, aby sa riešilo celé územie naraz ako celok.

Ing. Borňáková uviedla, že mesto si v roku 2013, keď zarad'ovalo do majetku prvú darom získanu časť areálu, dalo vypracovať znalecký posudok na odhad ceny stavebných prác na asanáciu objektov, vycistenie územia a jeho prípravu na stavbu, ktorá sa vyšplhala na takmer 4 mil. €.

Ing. Baran dal hlasovať: Kto je za to, aby sme mestskému zastupiteľstvu predložili návrh predávať celé územie ako celok? Za tento návrh hlasovalo všetkých 11 členov komisie.

V ďalšej časti rokovania sa určil minimálny rozsah záväznej urbanisticko-architektonickej štúdie, ďalej podmienka ponechať územnú rezervu pre prepojenie areálu na ŠC I/18 zo západnej strany a zo severnej strany pre rozšírenie Ul. 29. augusta.

Komisia postupne prešla pôvodné súťažné podmienky z roku 2014 a dohodla sa na všetkých bodoch.

Na ďalšie stretnutie komisie sa pripraví čistopis dohodnutých súťažných podmienok a definitívne sa určia podmienky, ktoré budú predložené na schválenie na júnové zasadnutie mestského zastupiteľstva.

Na záver predsedu komisie Ing. Baran poďakoval prítomným za účasť a ukončil pracovné zasadnutie komisie.

Poprad, 27. 03. 2019

Zapísal: Ing. Iveta Borňáková

# Z á p i s

zo zasadnutia komisie na prípravu podmienok obchodnej verejnej súťaže na predaj nehnuteľností v katastrálnom území Poprad, objektov bývalých kasární na Ul. 29. augusta v Poprade a príslušných pozemkov, ktoré sa konalo dňa 14. 05. 2019 v zasadačke MsÚ Poprad.

---

Prítomní: podľa prezenčnej listiny.

Predseda komisie Ing. Baran otvoril rokovanie, zhrnul výsledky prvého zasadnutia komisie, na ktorom komisia jednohlasne odporučila, aby bol mestskému zastupiteľstvu predložený návrh na predaj celého riešeného územia ako celku, ďalej uviedol, že do súťažných podmienok boli zapracované pripomienky z predchádzajúceho zasadnutia a tieto boli zaslané všetkým členom komisie. Cieľom druhého zasadnutia komisie bolo prípadné doplnenie súťažných podmienok v diskusii a ich definitívne odporúčanie na schválenie pre mestské zastupiteľstvo.

Ing. Borňáková ešte oboznámila členov komisie s obsahom výpisu z registra environmentálnych záťaží lokality Duklianskych kasární, ktorý bude súčasťou súťažných podkladov.

Ing. Baran dal hlasovať: Kto je za to, aby sme mestskému zastupiteľstvu predložili návrh súťažných podmienok po úpravách, ktoré boli zrealizované na druhom zasadnutí komisie? Za tento návrh hlasovalo všetkých 11 členov komisie.

PhDr. Jozef Košický pred záverom otvoril otázku predstavy o kúpnej cene, či bol vypracovaný znalecký posudok, resp. iný podklad na odhad ceny. K uvedenému sa vyjadrili viacerí členovia komisie. Vzhľadom k tomu, že nechávame voľný priestor pre navrhovateľov ohľadne riešenia územia, bude kúpna cena závisieť od výnosu, ktorý bude navrhovateľ schopný pretaviť do úspešného projektu. Pri posudzovaní navrhovanej kúpnej ceny bude potrebné prihliadať na obrovské náklady na asanáciu objektov a spevnených plôch, odvozu odpadu, úpravy plôch a sanáciu predpokladanej environmentálnej záťaže.

Na záver predseda komisie Ing. Baran poďakoval prítomným za účasť a ukončil pracovné zasadnutie komisie.

Poprad, 14. 05. 2019

Zapísal: Ing. Iveta Borňáková

# Z á p i s

zo zasadnutia komisie na prípravu podmienok obchodnej verejnej súťaže na predaj nehnuteľností v katastrálnom území Poprad, objektov bývalých kasární na Ul. 29. augusta v Poprade a príslušných pozemkov, ktoré sa konalo dňa 27. 11. 2019 v zasadačke MsÚ Poprad.

---

Prítomní: podľa prezenčnej listiny.

Predseda komisie Ing. Baran otvoril rokovanie a požiadal Ing. Borňákovú o informáciu o predložených návrhoch.

V lehote bol predložený jeden súťažný návrh od spoločnosti PG-GMT s.r.o., Námestie sv.Egídia 97/42, 058 01 Poprad. Zároveň podľa výpisov z účtu bola v lehote zložená na účet mesta zábezpeka vo výške 100 000 € a záloha vo výške 100 000 €.

Následne predseda komisie skontroloval neporušenosť obálky a obálku otvoril.

Návrh bol spoločne odkontrolovaný komisiou podľa súťažných podmienok a komisia skonštatovala, že splnil všetky podmienky súťaže.

Ing. Baran dal hlasovať: Kto je za to, aby komisia rozhodla už na tomto zasadnutí?

Za tento návrh nehlasoval nikto z prítomných členov komisie, 9 hlasovalo proti, 1 sa zdržal.

Následne sa komisia dohodla, že zvolá ďalšie rokovanie za účasti konateľov navrhovateľa a architekta štúdie, ktoré sa uskutoční 04.12.2019 o 14.30 hod.

Na záver predseda komisie Ing. Baran poďakoval prítomným za účasť a ukončil pracovné zasadnutie komisie.

Poprad, 27. 11. 2019

Zapísal: Ing. Iveta Borňáková

# Z á p i s

zo zasadnutia komisie na prípravu podmienok a vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže na predaj nehnuteľností v katastrálnom území Poprad, objektov bývalých kasární na Ul. 29. augusta v Poprade a príslušných pozemkov, ktoré sa konalo dňa 04. 12. 2019 v zasadačke MsÚ Poprad.

---

Prítomní: podľa prezenčnej listiny.

Zasadnutia komisie sa zúčastnili zástupcovia navrhovateľa a na úvod zasadnutia podrobne odprezentovali predložený návrh.

Predseda komisie Ing. Baran následne otvoril diskusiu a členovia komisie kládli navrhovateľom otázky, na ktoré zodpovedali konatelia navrhovateľa spoločnosti PG-GMT, s.r.o., Poprad pán Ing. Ivan Saloň a pán Ing. arch. Slavomír Gmitter ako aj spracovateľ záväznej urbanisticko-architektonickej štúdie riešenia územia pán Ing. arch. Miloslav Dulík.

Územie je riešené ako zmiešané plochy bývania v bytových a rodinných domoch, občianskej vybavenosti vrátane technického a dopravného vybavenia a zelene. V území je riešených 430 bytov a 25 rodinných domov. Statická doprava je riešená pod bytovými domami ako aj na teréne, avšak časť parkovísk je prekrytá zelenými strechami.

Najviac otázok sa týkalo dopravných napojení a pána primátora zaujímalo hlavne investorstvo komunikácií. Navrhovateľ sa zaväzuje vybudovať na vlastné náklady všetky vnútorné komunikácie a taktiež komunikáciu zo západnej strany, kde je riešený prístup k 16 podlažnému bytovému domu a ktorá pokračuje na prepojenie na štátnu cestu I/18 a rozšírenie komunikácie na Ul. 29. augusta spolu s parkoviskami, ktoré budú slúžiť aj pre už existujúce bytové domy. Kruhovú križovatku týchto komunikácií v severozápadnom cípe riešeného územia navrhujú vybudovať v spoluinvestorstve s Mestom Poprad. Navrhovateľ sa taktiež zaväzuje vybudovať vo svojom investorstve lávku na prepojenie existujúceho cyklochodníka a samozrejme aj cyklochodníky v riešenom území.

Ďalej navrhovatelia zodpovedali otázky predsedu komisie pána Barana ohľadne riešenia vykurovania, etapizácie územného konania, zabezpečenia dodržania predloženej urbanisticko-architektonickej štúdie. V prípade, že rodinné domy budú realizovať v investorstve budúcich vlastníkov, vždy bude riešiť projekt ateliér OSA, ktorý vypracoval uvedený návrh a teda projekty budú v súlade s touto štúdiou.

Vodné plochy v území sú zabezpečené riekou Poprad, detské ihriská a plochy relaxácie sú požadované riešiť pre všetky vekové kategórie, plochy občianskej vybavenosti predstavujú 4-5 tisíc m<sup>2</sup> a počítajú sa aj s vyššou občianskou vybavenosťou a to školy, škôlky a pod.

Bytový dom v severozápadnej časti územia je riešený ako 16 podlažný. Pán primátor a ďalší členovia komisie vyzvali navrhovateľov, aby riešili ďalšie dve podlažia. Kvôli tieneniu a tiež kvôli plochám parkovísk sa navrhovatelia nebránia riešiť maximálne 2-3 podlažia, posledné ustupujúce. Bude sa jednať o dominantu územia, avšak pribudnú aj parkoviská.

Mesto Poprad požaduje každé nové stanovište pre kontajnery riešiť ako podzemné, s čím navrhovatelia plne súhlasia.

Na otázky časového harmonogramu navrhovatelia uviedli, že sa odvíja od územného rozhodnutia, posudzovania vplyvov na životné prostredie (EIA) a samozrejme zmeny a doplnku ÚPN mesta Poprad. 1.etapu by chceli dokončiť do konca roka 2022. Záväzný časový harmonogram prác je stanovený od podpisu kúpnej zmluvy nasledovne:

- do 6 mesiacov: predloženie podkladov potrebných pre zahájenie procesu zmeny a doplnku ÚPN mesta Poprad,

- do 6 mesiacov: predloženie právoplatného búracieho povolenia,
- do 12 mesiacov: ukončenie búracích prác,
- do 18 mesiacov: predloženie právoplatného územného rozhodnutia,
- do 24 mesiacov: predloženie právoplatných stavebných povolení na všetky stavebné objekty.

Podľa časového harmonogramu výstavby je realizácia naplánovaná do konca roka 2028, pričom v prvej etape by sa mali realizovať rodinné domy, následne polyfunkčný bytový dom a bytové domy a ako posledný dominantný výškový bytový dom. Infraštruktúra je plánovaná priebežne do 2028.

Pán poslanec Košický sa opýtal z čoho vychádzali pri návrhu kúpnej ceny.

Konateľ navrhovateľa pán Gmitter odpovedal, že celková kúpna cena pozostáva z kúpnej ceny 1 000 000,00 € a z benefitov ponúknutých uchádzačom nad rámec kúpnej ceny v celkovej predpokladanej finančnej hodnote 4 102 510,86 €. Benefity predstavujú investície, ktoré sa vrátia do majetku mesta vo verejnom priestore, v komunikáciách, v parkovacích státiach, pozemkoch a nie sú v tom započítané búracie práce a inžiniering.

Po ukončení prezentácie dal predseda komisie pán Ing. Baran hlasovať: Kto je za odpredaj tohto majetku za ponúknutú cenu a za takto nastolených podmienok?

Za tento návrh hlasovalo 9 z 10 prítomných členov komisie, 1 sa zdržal, nikto nehlasoval proti.

**Komisia na svojom zasadnutí dňa 04. 12. 2019 ukončila vyhodnotenie verejnej obchodnej súťaže, skonštatovala, že jediný navrhovateľ PG-GMT s.r.o., Námestie sv. Egídia 97/42, 058 01 Poprad splnil všetky podmienky súťaže, vyhlásila za víťaza súťaže spoločnosť PG-GMT s.r.o., Námestie sv. Egídia 97/42, 058 01 Poprad a odporučila uzatvoriť s víťazom súťaže kúpnu zmluvu s predloženými podmienkami a kúpnu cenou 1 000 000,00 €.**

Na záver predseda komisie pán Ing. Baran poďakoval prítomným za účasť a ukončil zasadnutie komisie.

Poprad, 04. 12. 2019

Zapísal: Ing. Iveta Borňáková