

M e s t s k ý ú r a d v N i t r e

V Nitre dňa: 30.11.2011

Číslo materiálu: **372/2011**

Mestskému zastupiteľstvu
v Nitre

K bodu:

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra („MARTINÁK, s. r. o.“)

Predkladá:

Jozef Dvonč
primátor mesta Nitra

Návrh na uznesenie:

„na osobitnej strane“

Spracovala:

Zuzana Kotýnková
referent – právnik OM

Napísala:

Zuzana Kotýnková
referent – právnik OM

Prizvať: -

podpis predkladateľa

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra („MARTINÁK, s. r. o.“)

s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

prenájom časti pozemku označenej v priloženom nákrese ako plocha P 1 o výmere cca 638 m² z parcely reg. „C“ KN č. 6312/1 - zastavané plochy a nádvorí o celkovej výmere 42521 m² zapísanej na liste vlastníctva č. 3681 pre kat. úz. Nitra pre účely výstavby 16 parkovacích miest o rozlohe cca 185 m², cca 245 m² chodníkov a cca 220 m² komunikácií pre spoločnosť MARTINÁK, s. r. o., so sídlom Ružinovská 5, Bratislava, IČO: 35 700 181, na dobu určitú do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na uvedené stavby, najdlhšie však na 2 roky od účinnosti nájomnej zmluvy za:

- a) symbolické nájomné vo výške 1,- €, za podmienky, že stavba parkovacích miest, chodníkov a komunikácií vystavaných nájomcom bude realizovaná v súlade s podmienkami Mesta Nitra a že táto stavba bude po kolaudácii prevedená do majetku Mesta Nitra za 1,- € alebo za
- b) nájomné vo výške 3,50 €/m²/rok za pozemky určené na výstavbu prístupovej cesty a vo výške 10,- €/m²/rok za pozemky určené na vybudovanie parkovacích miest, ak stavba parkovacích miest, chodníkov a komunikácií vystavaných nájomcom nebude realizovaná v súlade s podmienkami Mesta Nitra a následne od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na uvedené stavby prenajať zastavané plochy spoločnosť MARTINÁK, s. r. o. na dobu neurčitú za nájomné vo výške 3,50 €/m²/rok za pozemky užívané na prístupovú cestu a vo výške 10,- €/m²/rok za pozemky na ktorých budú vybudované parkovacie miesta.

Dôvodom posudzovania tohto nájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa je, že v predmetnej lokalite je potrebné naliehať riešiť statickú dopravu, pričom spoločnosť MARTINÁK, s.r.o., ktorá realizuje výstavbu celého tohto územia, ponúkla možnosť vybudovať na vlastné náklady na časti pozemku parc. č. 6312/1 verejné parkovisko a komunikácie, ktoré by po kolaudácii previedla do vlastníctva Mesta Nitra za 1,- €.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

uzatvoriť nájomnú zmluvu a zmluvu o prevode stavby komunikácií podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 30.04.2012

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra („MARTINÁK, s.r.o.“)

V súlade s § 14 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra („MARTINÁK, s. r. o.“).

Mesto Nitra riešilo viacero podaní občanov bývajúcich v lokalite obytného súboru „Čermáň“ na Južnej ulici, v ktorých sa sťažovali na obrovský nedostatok parkovacích miest pri bytových domoch.

Dňa 13.10.2011 nám bola doručená žiadosť spoločnosti MARTINÁK, s. r. o., so sídlom Ružinovská 5, Bratislava, IČO:35 700 181, o prenájom časti pozemku parc. reg. „C“ KN č. 6312/1 - zastavané plochy a nádvorja o celkovej výmere 42521 m² zapísaného na liste vlastníctva č. 3681 pre kat. úz. Nitra na meno Mesta Nitry v celosti za účelom výstavby prístupových komunikácií k bytovým domom v lokalite Nitra – Čermáň a parkovísk pre obyvateľov tejto časti.

Spoločnosť MARTINÁK, s. r. o. podľa vlastného vyjadrenia realizuje výstavbu bytového domu E v lokalite Nitra – Čermáň. Stavba bola územne a stavebne povolená. V súvislosti so snahou vylepšiť situáciu v statickej doprave preriešili dopravné napojenie bytového domu tak, aby sa rozšíril počet parkovacích miest. V tejto súvislosti má prísť k posunu dvoch bodov dopravného napojenia bytového domu, v oboch prípadoch o cca 30 m.

Žiadateľ vo svojom liste ďalej uvádza, že túto zmenu konzultoval so stavebným úradom a práve na základe jeho požiadavky je potrebné zabezpečiť právny vzťah k pozemku, na ktorom majú byť vybudované ďalšie parkovacie miesta a komunikácie, aby bolo možné povoliť zmenu platného stavebného povolenia.

Spoločnosť MARTINÁK, s. r. o. žiada o prenájom časti parc. č. 6312/1 a na predmete nájmu chce vybudovať 490 m² chodníkov, 440 m² komunikácií a 30 parkovacích miest o rozlohe 346 m², z toho 16 parkovacích miest v lokalite označenej v priloženom nákrese ako plocha P 1 a 14 parkovacích miest v časti označenej ako plocha P 2, s celkovými predpokladanými investičnými nákladmi za chodníky, komunikácie a parkovacie plochy vo výške 97.000,- €. Predpokladaná doba výstavby spevnených plôch je 6 mesiacov.

Žiadateľ zároveň ponúka, že vystavané spevnené plochy odovzdá do majetku mesta za hodnotu 1,- € a toto žiada zohľadniť vo výške nájmu. Navrhuje nájomné v symbolickej výške.

MsÚ v Nitre

Útvar hlavného architekta sa listom č. j. UHA376ú/11, UHA377ú/11 zo dňa 08.11.2011 vyjadril, že Mesto Nitra v súčasnosti pripravuje projektovú dokumentáciu „Rekonštrukcia ul. Golianova“, vrátane nových parkovacích miest a vjazdov. Útvar hlavného architekta k projektovej dokumentácii príjazdu a parkoviska pre objekt „E“ vydal vyjadrenie, kde boli dané tieto podmienky:

1. Pripojenie účelovej komunikácie „Vetva Y“ na miestnu komunikáciu ul. Golianova bude dočasné do doby dobudovania plánovaného rozšírenia ul. Golianova.
2. Trvalé pripojenie doriešiť v súčinnosti s projektantom rekonštrukcie a rozšírenia ul. Golianova.
3. V trvalom pripojení vjazdu je potrebné dodržať vzdialenosť križovatiek v zmysle príslušnej STN pre funkčnú triedu C1 (Golianova ul.).
4. Navrhovaný pozdĺžny spád nemotoristickej komunikácie (chodníka) 20% v predĺžení komunikácie pred blokom E je neprípustný. Žiadame dodržať podmienky STN 73 6110 čl.8.7.4.

Z uvedeného dôvodu je nutné preukázať koordináciu projektovej dokumentácie predloženej fy Martinák a projektovej dokumentácie „Rekonštrukcia ul. Golianova“ a dopracovať a upraviť projektovú dokumentáciu podľa vyššie uvedených požiadaviek.

Nakoľko tieto podmienky neboli preukázané, Útvar hlavného architekta v súčasnosti neodporúča predmetný pozemok prenajať.

Odbor investičnej výstavby a rozvoja – sa listom č. j. OVaR/83ú/2011 zo dňa 27.10.2011 vyjadril, že sa pripravuje projektová dokumentácia „Rozšírenie ul. Golianova“, vrátane parkovacích miest a vjazdov. Nakoľko ešte nie je projektantom spracované riešenie zadania, nesúhlasí s predloženým riešením prístupových komunikácií k bytovým domom v lokalite Nitra – Čermáň a parkovísk v súbehu s komunikáciou Golianova podľa predloženého návrhu.

Odbor majetku uvádza, že je vhodné, aby v danej lokalite boli dobudované parkovacie miesta, pretože občania sa tu stále sťažujú na neúnosnú situáciu statickej dopravy a prínosom by bolo, keby tieto státi budoval investor stavby bytových domov. Avšak neodporúčame prenajať časť pozemku označeného v priloženom náčrte ako plocha P 2, pokiaľ nebude zrejmé, v akom rozsahu do nej zasiahne projekt mesta. Navrhujeme prehodnotiť prenájom časti P 2 po spracovaní projektovej dokumentácie „Rozšírenie ul. Golianova“ a dobu nájmu stanoviť na 2 roky, pretože tento nájom sa vybavuje pre potreby zmeny stavebného povolenia a až následne po právoplatnosti stavebného povolenia, keď to poveternostné podmienky dovoľia, je možné začať so stavebnými prácami..

V zmysle § 9 ods. 13. VZN č. 21/2009 v znení neskorších dodatkov pri nájmoch pozemkov, ktoré budú v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. považované za prípady hodné osobitného zreteľa, je možné, pokiaľ bude nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú, dohodnúť nájomné aj:

- a) vo forme naturálneho plnenia – t. j. vo forme vykonania stavebných prác na prenajatej nehnuteľnosti s tým, že nájomca do 30 dní po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia odovzdá vykonané dielo do majetku mesta,
- b) v symbolickej výške, ale len v prípade, ak sa nájomca zaviazal dielo zrealizované na predmete nájmu, ktorého hodnota je minimálne vo výške zodpovedajúcej nájomnému stanovenému v prílohe č. 7 tohto VZN, previesť do majetku mesta bezodplatne alebo za sumu nepresahujúcu výšku dohodnutého symbolického nájomného

Doba nájmu sa v týchto prípadoch stanoví tak, aby časť plnenia pripadajúca na 1 rok trvania nájmu, bola najmenej vo výške minimálnej ročnej sadzby, uvedenej v prílohe č. 7. Na nájomné je možné započítať hodnotu vykonaných stavebných prác len do výšky rozpočtu stavby schváleného prenajímateľom pred začatím stavebných prác. V prípade, ak mesto má takto nadobudnúť nehnuteľnosť, je potrebný súhlas mestského zastupiteľstva.

Sadzba obvyklého ročného nájomného za užívanie pozemku v majetku mesta na výstavbu prístupovej cesty, prípadne užívanie pozemku na prístupovú cestu, je v zmysle prílohy č. 7 VZN č. 21/2009 stanovená na celom území vo výške 3,50 €/m²/rok a na vybudovanie parkovacích miest nekomerčného charakteru nájomcom a ich ďalšie užívanie na celom území 10,- €/m²/rok. V zmysle uvedeného by minimálny ročný nájom v zmysle VZN č. 21/2009 mal činiť $3,50 \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 930 \text{ m}^2 + 10,- \text{ €/m}^2/\text{rok} \times 346 \text{ m}^2 = 3.255,- \text{ €/rok} + 3.460,- \text{ €/rok} = 6\ 715,- \text{ €/rok}$.

Navrhujeme, aby v prípade, že spoločnosť MARTINÁK, s.r.o. nedodrží podmienky Mesta Nitra na výstavbu predmetných spevnených plôch, tieto neboli prevzaté do majetku mesta a spoločnosť MARTINÁK, s.r.o. by v takomto prípade bola zaviazaná uhradiť nájomné v plnej výške v zmysle prílohy č. 7 VZN č. 21/2009 v znení neskorších dodatkov a zároveň by sa s ňou uzatvorila ďalšia nájomná zmluva na užívanie pozemkov pod parkovacími miestami a komunikáciami po kolaudácii.

Zámer prenájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov – bol schválený primátorom mesta Nitra dňa 14.11.2011 v znení:

„zámer prenajať časť o výmere 1276 m² z pozemku parc. reg. „C“ KN č. 6312/1 - zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 42521 m² zapísaného na liste vlastníctva č. 3681 pre kat. úz. Nitra pre účely výstavby 30 parkovacích miest o rozlohe cca 346 m², cca 490 m² chodníkov a cca 440 m² komunikácií pre spoločnosť MARTINÁK, s. r. o., so sídlom Ružinovská 5, Bratislava, IČO: 35 700 181, na dobu určitú do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na uvedené stavby, najdlhšie však na 2 roky za:

- a) symbolické nájomné vo výške 1,- €, za podmienky, že stavba parkovacích miest, chodníkov a komunikácií vystavaných nájomcom bude realizovaná v súlade s podmienkami Mesta Nitra a že táto stavba bude po kolaudácii prevedená do majetku Mesta Nitra za 1,- € alebo za
- b) nájomné vo výške 3,50 €/m²/rok za pozemky určené na výstavbu prístupovej cesty a vo výške 10,- €/m²/rok za pozemky určené na vybudovanie parkovacích miest, ak stavba parkovacích miest, chodníkov a komunikácií vystavaných nájomcom nebude realizovaná v súlade s podmienkami Mesta Nitra a následne od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na uvedené stavby prenajať zastavané plochy spoločnosť MARTINÁK, s. r. o. na dobu neurčitú za nájomné vo výške 3,50 €/m²/rok za pozemky užívané na prístupovú cestu a vo výške 10,- €/m²/rok za pozemky na ktorých budú vybudované parkovacie miesta.

Tento nájom sa realizuje ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu, že v predmetnej lokalite je potrebné naliehavo riešiť statickú dopravu, pričom spoločnosť MARTINÁK, s.r.o., ktorá rieši výstavbu celého tohto územia, ponúkla možnosť vybudovať na vlastné náklady na časti pozemku parc. č. 6312/1 verejné parkovisko a komunikácie, ktoré by po kolaudácii previedla do vlastníctva Mesta Nitra. “

VMČ č. 3 – Čermán – uznesením zo dňa 10.11.2011 neodporučil prenájom predmetnej parcely a stotožnil sa s vyjadrením Útvary hlavného architekta a Odboru investičnej výstavby MsÚ.

Komisia mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť – na svojom zasadnutí, ktoré sa uskutočnilo dňa 16.11.2011 uznesením č. 208/2011 odporučila prenájom pozemku na realizáciu plochy parkoviska P1. Prenájom pozemku na výstavbu parkoviska P2 bude prehodnotený po dokončení projektovej dokumentácie na rozšírenie Golianovej ulice v Nitre.

Mestská rada v Nitre – na svojom zasadnutí dňa 29.11.2011 odporučila prenájom tak, ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Na základe uvedeného predkladáme Mestskej rade v Nitre Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra („MARTINÁK, s. r. o.“) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

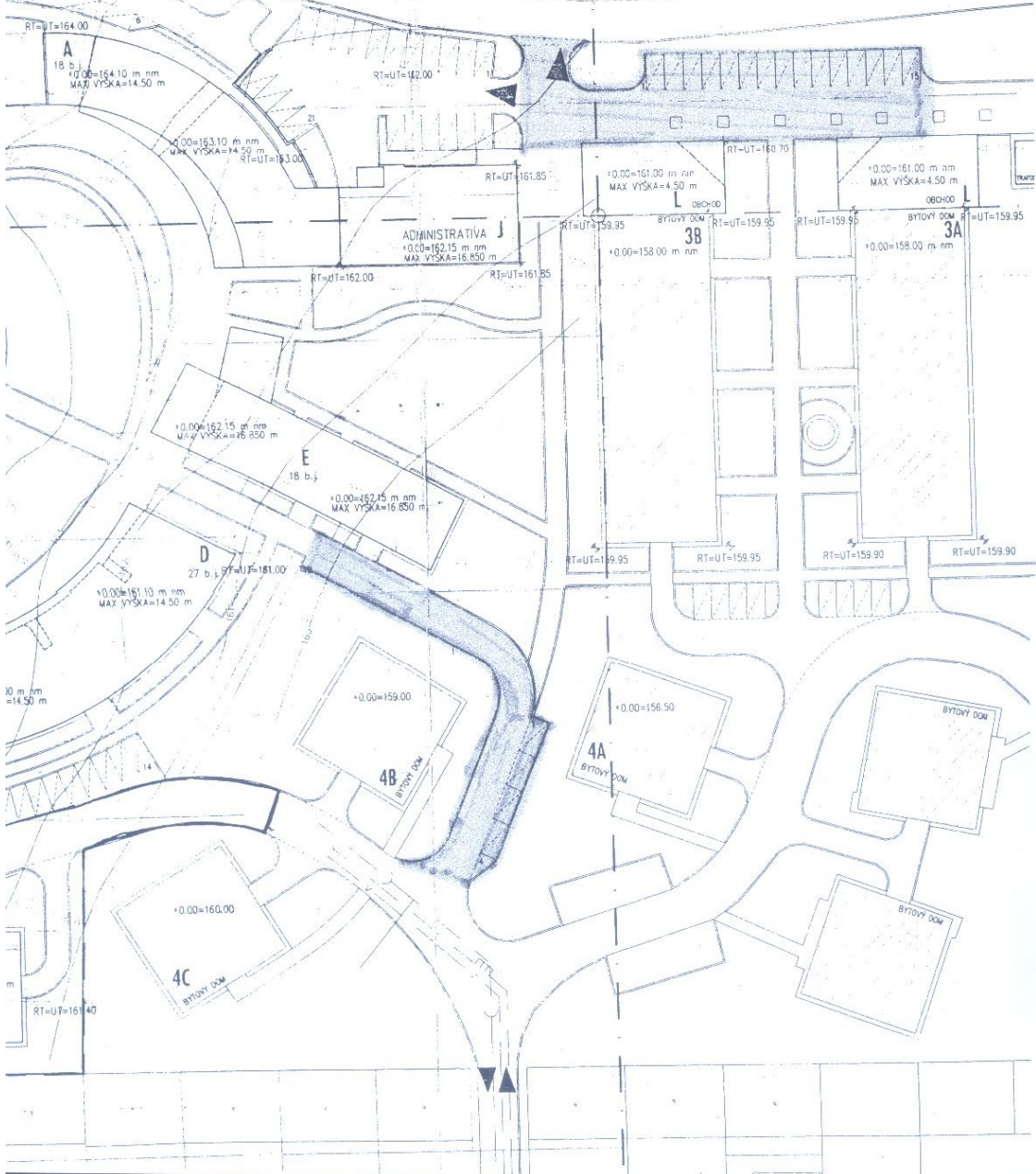
Situácia podľa ústného

mat. č. 372/2011

MARTINÁK, S.R.O.
Inžiniersko investorská kancelária
821 01 Bratislava, Ružinovská 5
-1-

LIANOVA ULICA

podlažie záhradného územia



Situácia - nové riešenie

nové záujmové územie

MARTINÁK, S.R.O.
Inžiniersko investičná kancelária
321 01 Bratislava, Ružnovská 26

mat.č. 372/2011

+ 500725.0
+ 1270575.0

LEGENDA - funkčné
VOZOVNÁ - PRÍSTUPY
K MZP (občianske služby) -
PLOCHA STATIONÉRIE DC
K MZP (občianske služby) -
PLOCHA NEKVALIFIKOVANÝCH
BYTAROV (občianske služby)



+ 500650.0
+ 12