



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	JUDr. Igor Kršiak, prednosta MsÚ v Nitre
Číslo materiálu:	1534/2018
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (k. ú. Nitra, Mestský park Sihot' - nájom pre spoločnosť ALFA-ZETA s.r.o.)
Spracovateľ:	Michaela Jedličková, referent právnik
Napísal:	Michaela Jedličková, referent právnik
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	13.09.2018
Dátum vyhotovenia:	28.08.2018

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

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 (k. ú. Nitra, Mestský park Sihot' – nájom pre spoločnosť ALFA-ZETA, s.r.o.)

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

uzatvorenie Dodatku č. 5 k Nájomnej zmluve č. j. 847/08/OM zo dňa 30.05.2008 v znení dodatkov č. 1 – 4, pre spoločnosť ALFA-ZETA s.r.o., Kmeťkova 5, Nitra 94901, v zastúpení Andrej Zelenický – konateľ, IČO: 35944722, za účelom zmeny doby trvania nájmu z doby neurčitej na dobu určitú rokov a rozšírenie predmetu nájmu za cenu €/rok, celkovo v rozsahu:

1. zväčšenie plochy I. (218,24 m²) o cca 250 m² za účelom oplotiť predmetný pozemok kvôli neustálemu znečisťovaniu a znehodnocovaniu bezprostredného okolia atrakcií pre deti a mládež,
2. zväčšenie plochy II. (100 m²) o cca 600 m² z čoho:
 - a) cca 500 m² za účelom rozšírenia posedenia v okolí bufetu kvôli narastajúcemu záujmu a nedostatku miesta na poskytovanie dočasných reštauračných služieb v dočasných posedeniach pred trvalou prevádzkovou jednotkou, pričom táto plocha zostane nepretržite verejne prístupná a nájomca je zároveň povinný zabezpečiť starostlivosť o zeleň na prenajatej ploche,
 - b) cca 100 m² za účelom poskytovania dočasných reštauračných služieb v dočasných posedeniach pred trvalou prevádzkovou jednotkou za cenu,

podľa priloženej architektonickej štúdie Park na SIHOTI – modernizácia, zo dňa 10.05.2018, spracovateľ ART systém, s.r.o., Mostná 13, 949 01 Nitra. Presná výmera záberu rozšíreného predmetu nájmu bude zrejmá z porealizačného geometrického plánu.

Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je snaha o zlepšenie a rozšírenie okruhu služieb pre narastajúci počet návštevníkov Mestského parku na Sihoti v Nitre.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie dodatku č. 5 k nájomnej zmluve podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.12.2018

K: MR

alebo

II. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

uzatvorenie Dodatku č. 5 k Nájomnej zmluve č. j. 847/08/OM zo dňa 30.05.2008 v znení dodatkov č. 1 – 4, pre spoločnosť ALFA-ZETA s.r.o., Kmeťkova 5, Nitra 94901, v zastúpení Andrej Zelenický – konateľ, IČO: 35944722, za účelom zmeny doby trvania nájmu z doby neurčitej na dobu určitú a rozšírenie predmetu nájmu celkovo v rozsahu:

1. zväčšenie plochy I. (218,24 m²) cca o 250 m² za účelom oplotiť predmetný pozemok kvôli neustálemu znečisťovaniu a znehodnocovaniu bezprostredného okolia atrakcií pre deti a mládež,
2. zväčšenie plochy II. (100 m²) o cca 600 m² z čoho:
 - a) cca 500 m² za účelom rozšírenia posedenia v okolí bufetu kvôli narastajúcemu záujmu a nedostatku miesta na poskytovanie dočasných reštauračných služieb v dočasných posedeniach pred trvalou prevádzkovou jednotkou – táto plocha zostane nepretržite verejne prístupná, pričom nájomca je zároveň povinný zabezpečovať starostlivosť o zeleň na prenajatej ploche,
 - b) cca 100 m² za účelom poskytovania dočasných reštauračných služieb v dočasných posedeniach pred trvalou prevádzkovou jednotkou,

podľa priloženej architektonickej štúdie Park na SIHOTI – modernizácia, zo dňa 10.05.2018 , spracovateľ ART systém, s.r.o., Mostná 13, 949 01 Nitra.

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra
(k. ú. Nitra, Mestský park Sihot' - rozšírenie predmetu nájmu pre spoločnosť
ALFA-ZETA s.r.o.)

V súlade s ustanovením § 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra.

Dňa 25.04.2018 sa na základe viacerých výziev a odstúpení pripomienok VMČ č. 2 – Staré mesto uskutočnilo rokovanie spoločnosti ALFA-ZETA, s.r.o., Kmeťkova 5, 94901 Nitra, IČO: 35944722, v zastúpení Andrej Zelenický – konateľ (ďalej len „*žiadateľ*“) spolu so zástupcami všetkých dotknutých odborov Mesta Nitra, t.j. prednostom MsÚ, odborom majetku, útvarom hlavného architekta, výboru mestskej časti č. 2 – staré mesto a odborom daní a poplatkov.

Na základe tohto rokovania dňa 10.05.2018 žiadateľ predložil architektonickú štúdiu Park na SIHOTI – modernizácia na vizualizáciu budúceho možného riešenia zariadení vo vlastníctve žiadateľa umiestnených na časti pozemku vo vlastníctve Mesta Nitra v Mestskom parku na Sihoti Nitra, k. ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, parcela reg. „C“ KN č. 168/1 – ostatné plochy o celkovej výmere 48631 m², ktorú má žiadateľ v prenájme v zmysle nájomnej zmluvy č. j. 847/08/OM zo dňa 30.05.2008 v znení neskorších dodatkov č. 1, 2, 3, 4 (ďalej len „*nájomná zmluva*“).

V zmysle nájomnej zmluvy má žiadateľ v prenájme časť vyššie uvedeného pozemku o výmere záberu 218,24 m² (*plocha I.*) a 100 m² (*plocha II.*), spolu teda o celkovej výmere záberu časti pozemku nájomnej zmluvy 318,24 m² (ďalej len „*predmet nájmu*“) na dobu neurčitú za nájomné vo výške 165,67 €/rok za celý predmet nájmu.

Žiadateľ za účelom zlepšenia a rozšírenia okruhu služieb pre narastajúci počet návštevníkov Mestského parku na Sihoti v Nitre, žiada o rozšírenie predmetu nájmu, a to:

1. zväčšenie plochy I. - 218,24 m² o cca 250 m² za účelom oplotiť predmetný pozemok kvôli neustálemu znečisťovaniu a znehodnocovaniu bezprostredného okolia atrakcií pre deti a mládež,
2. zväčšenie plochy II. - 100 m² o cca 600 m² za účelom rozšírenia posedenia, ktoré bude prístupné pre širokú verejnosť a v okolí bufetu kvôli narastajúcemu záujmu návštevníkov parku a s tým súvisiacej potreby zväčšenia kapacitných priestorov.

V minulých dvoch rokoch žiadateľ hradil doplatok dane za záber verejného priestranstva vo výške cca 7930 €/rok a to v súlade so skutočným stavom užívanej plochy, ktorý bol zistený Odborom majetku a následne zameraný geodetom. Na rok 2018 je predpokladaná úhrada dane za záber verejného priestranstva v rovnakej výške. Žiadateľ ďalej ročne hradí údržbu verejných toaliet, ktoré sa nachádzajú v predmetných prevádzkach, výsadbu trávnej plochy 2x do roka, ktorú zaberá svojou prevádzkou a zároveň počas večerných hodín aj strážnu službu, aby nedochádzalo k ničeniu a znečisťovaniu jeho prevádzok a ich okolia v Mestskom parku na Sihoti.

Útvar hlavného architekta: dňa 14.06.2018 dal nasledovné stanovisko

Investičné zámery posudzujeme podľa Územného plánu mesta Nitry schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03 – MZ zo dňa 22.05.2003 a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná

časť Územného plánu mesta Nitra. Predložená AŠ rieši modernizáciu prevádzok spoločnosti ALFA-ZETA, s.r.o. a s nimi súvisiacich príľahlých plôch vrátane plôch zelene, ktoré uvedená spoločnosť v parku využíva, pričom u týchto plôch došlo i k postupnému rozšíreniu záberu v porovnaní s pôvodným, dočasným rozsahom využitia. ÚHA v nadväznosti na predchádzajúce vyjadrenia a rokovania opätovne upozorňuje, že investičný zámer riešený v predloženej AŠ je v rozpore s funkčným určením stanoveným záväznou časťou platnej územnoplánovacej dokumentácie (ÚPN Nitra), keďže ide o plochy funkčne určené pre vzrastlú zeleň s ekostabilizujúcou funkciou v urbánnom prostredí mesta. V takto stanovenej funkcii nie je možné umiestňovať nové ako aj potvrdzovať existujúce dočasné stavby, prevádzky a aktivity, nakoľko tieto sú v rozpore so stanovenou funkciou a majú trvalý negatívny dopad na zeleň, pre ktorú sú predmetné plochy primárne určené.

Taktiež upozorňujeme na skutočnosť, že zmenami a doplnkami ÚPN č. 4, schválenými Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 318/2013-MZ zo dňa 17.10.2013 a dodatkom č. 4 k VZN mesta Nitra č. 3/2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra, bola v okrajovej časti mestského parku na Sihoti vymedzená plocha pre potreby rekreačného územia, pričom v takto stanovenej funkcii je umožnená rekreačná zástavba ako skupina stavieb alebo stavba slúžiaca pre verejnú rekreačnú aktivitu alebo zabezpečujúca rekreačné športové a pobytové potreby a služby návštevníkov vymedzeného rekreačného územia v oblasti ubytovania, občerstvenia, krátkodobého pobytu, prvkov pre hry rôznych vekových skupín, prevádzok hygienickej a sociálnej potreby návštevníkov. Prvky malej architektúry pre posedenie, relax a ochranu pred poveternostnými vplyvmi. Zariadenia musia mať charakter príslušenstva s priamou väzbou na prevádzkovú potrebu a potrebu návštevníkov rekreačného územia. Predmetné prevádzky majú charakter rekreačnej zástavby, pre ktorú je určená v Mestskom parku Sihot' plocha s funkciou rekreácia stanovená ÚPN.

Taktiež uvádzame, že pre potreby spodrobnejšieho ÚPN v lokalite Mestského parku na Sihoti, Mesto Nitra obstaralo odbornú urbanistickú štúdiu (sprac. kolektív autorov 10/2014), ktorá je územnoplánovacím pokladom pre koncepčné riešenie územia a usmernenie aktivít v Mestskom parku na Sihoti. Štúdia na základe odborných analýz potvrdzuje koncepciu ÚPN v zmysle zachovania a revitalizácie zelene v predmetnej časti územia Mestského parku na Sihoti určenej pre zeleň.

VMČ č. 2 - stanovisko:

VMČ č.2 dňa 23.07.2018 prerokoval predmetnú štúdiu a nesúhlasí so záberom parku podľa štúdie predloženej ALFA-ZETA s.r.o.. Odporúča verejnú súťaž na záber priestranstva v parku na Sihoti.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť:

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom 31.05.2018 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 93/2018 odporúča nájom a záber verejného priestranstva do konca roka 2018 ponechať za rovnakých podmienok ako v roku 2017 a zároveň odporúča MZ schváliť architektonickú štúdiu predloženú p. Zelenickým na ďalšie roky za podmienky dlhodobého nájmu na dobu určitú za nájomné podľa platnej VZN. Komisia upozorňuje p. Zelenického, že súčasne platný ÚPN neumožňuje v tomto priestore tento druh stálej prevádzky, preto je nutné požiadať ÚHA mesta o zmenu ÚPN.

Stanovisko MsÚ Nitra: odporúča schváliť rozšírenie predmetu nájmu a architektonickú štúdiu za podmienky, že žiadateľ bude udržiavať zeleň a trávny porast na prenajatej ploche, zároveň nepretržite sprístupní plochu v rámci dočasných reštauračných zariadení pre verejnosť.

Mestská rada v Nitre: dňa 02.05.2017 na svojom riadnom zasadnutí prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 338/2017-MR odporučila MZ schváliť:

1. zväčšenie plochy I. (218,24 m²) o 250 m² za cenu **0,13 €/m²/deň**,

2. zväčšenie plochy II. (100 m²) o 600 m² z čoho:

a) 500 m² za účelom rozšírenia posedenia v okolí bufetu kvôli narastajúcemu záujmu a nedostatku miesta na poskytovanie dočasných reštauračných služieb v dočasných posedeniach pred trvalou prevádzkovou jednotkou – **bez povinnosti platiť nájomné za podmienky, že táto plocha zostane nepretržite verejne prístupná, pričom nájomca je zároveň povinný zabezpečiť starostlivosť o zeleň na prenajatej ploche,**

b) 100 m² za účelom poskytovania dočasných reštauračných služieb v dočasných posedeniach pred trvalou prevádzkovou jednotkou za cenu **0,26 €/m²/deň.**

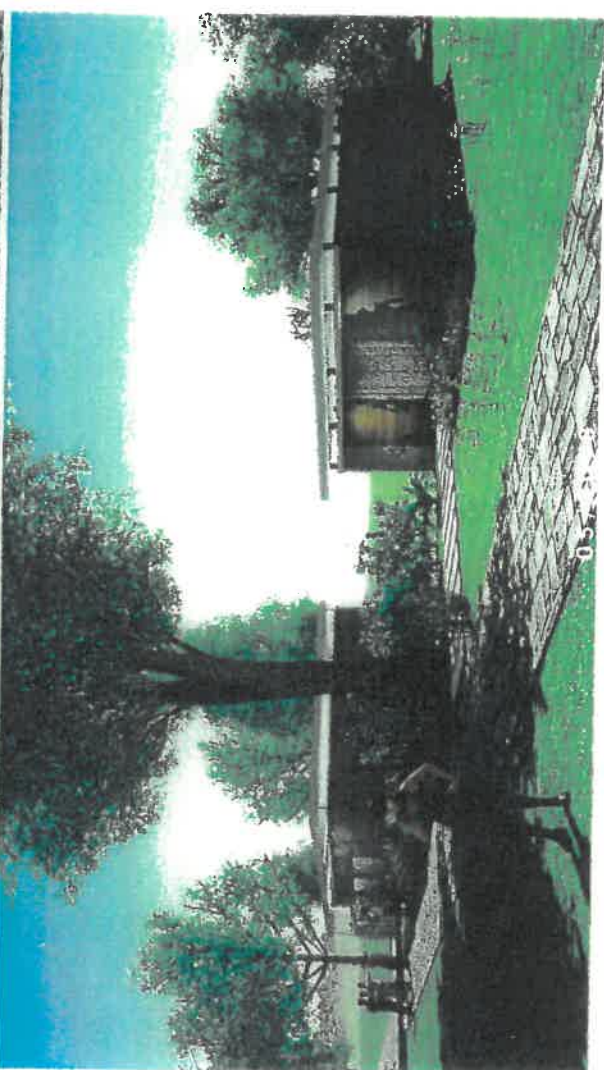
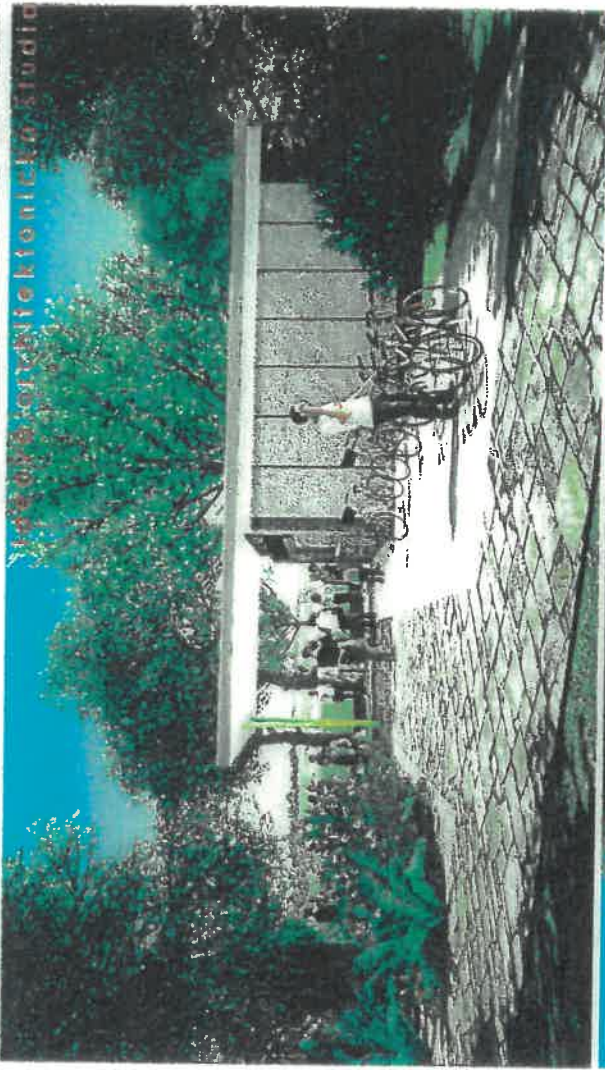
Čo by pri celkovej výmere predmetu nájmu súhrnne 1168,24m² činilo sumu za nájom vo výške 21.518,18 €/rok. Žiadateľ mal záujem o rozšírenie nájmu na obdobie počas sezóny od 01.apríla do 30.septembra daného kalendárneho roka, čo by predstavovalo sumu vo výške **10.705,50 €/6 mesiacov.**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: dňa 18. mája 2017 na svojom riadnom zasadnutí *neprijalo uznesenie* k materiálu č. 1024/2017 „Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (k.ú. Nitra, Mestský park Sihot' – rozšírenie predmetu nájmu pre spoločnosť ALFA-ZETA s.r.o.)

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

mal.č. 1534/2018

Park na SIHOTI - modernizácia



ART systém s.r.o.
Mosičná 13, 949 01 Nitra
ICO: 50 968 441
DIC: 2120585709

Spracovateľ: **ART systém, s.r.o.**
Ing.arch. Patrícia Kvasnicová, Ing.arch. Jana Špaňová
Objednávateľ: **ALFA - ZETA, s.r.o.**

1. Identifikačné údaje

Druh zámeru :

Charakter zástavby :

Miesto stavby :

Investor :

Spracovateľ :

Park na SIHOTI - modernizácia

modernizácia jestvujúcich prevádzok v mestskom parku
Mestský park na SIHOTI

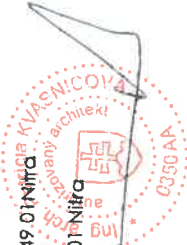
ALFA - ZETA, s.r.o., Kmeľkova 5, 949 01 Nitra

949 01 Nitra

ART systém, s.r.o. Mostná 13, 949 01 Nitra

Ing. arch. Patrícia Kvasničková

Ing. arch. Jana Špaňová



2. Výhodiskové podklady

Pri spracovaní ideového zámeru boli použité tieto podklady :

- stav existujúcich zariadení v mestskom parku – buď pri Žabkách, BUNGY, verejné WC
- prípomienky MSÚ Nitra

3. Zďôvodnenie zámeru

Lokalita Mestského parku na SIHOTI v Nitre je expanovanou lokalitou mesta z hľadiska športu, oddychu a rekreácie mesta. Do takýchto aktivít sa radia aj aktivity, ktorými sa spoločnosť ALFA-ZETA, s.r.o. zapája do spoločenského diania mesta. Tieto aktivity zamerané na detskú kategóriu (BUNGY centrum) a na rodinný a spoločenský relax (Posedenie pri ŽABKÁCH). Pre obidve aktivity je charakteristická prítomnosť prírodného prostredia a atmosféry parku prepojené na ľudské aktivity.

4. Ideový zámer

Modernizácia jednotlivých zariadení, ktoré v súčasnosti ALFA-ZETA, s.r.o. prevádzkuje, spočíva v postupnej celkovej obnove prevádzkových objektov a priestorov k nim priradiacich. Vizúlny aspekt objektov je zjednotený a zjednotený po výrazovej a materiálovej stránke, odkazuje na východiská architektonickej moderny, ktorá je v meste (i v parku) prítomná.

5. Objekt verejných WC

Tento objekt je navrhnutý na kompletnú rekonštrukciu, pričom prevádzka bude rozdelená na dve samostatné časti (muži – ženy, vrátane wc pre imobilných a upratovacej komory) so samostatnými priemyselne vyrobenými kabínkami a novou podlahou, zastrešené spoločnou odsadenou strechou. Objekt je určený pre sezónnu prevádzku, bude napojený na už existujúce inžinierske siete, celkový plošný záber sa optimálnym rozmiestnením kabín zmenší.

6. BUNGY centrum

Je tvorené objektom v blízkosti jestvujúcich verejných WC. Poskytuje zázemie pre prevádzku detských pohybových aktivít (trampolíny, nafukovacie šmýkačky), ktorými je prepojený s existujúcim detským inrskom, nachádzajúcim sa v blízkosti. Rekonštrukcia objektu spočíva v jeho celkovej vizuálnej zmene, t.j. nové opláštenie, strecha a dispozičné riešenie. Jasne je definovaný vstup do areálu BUNGY spojený s vizuálnou kontrolou jednotlivých prevádzok. Súčasťou rekonštrukcie bude aj nové opláštenie areálu tak, aby vhodne zapadlo do prírodnej atmosféry parku.

7. Posedenie PRI ŽABKÁCH

Jestvujúci prevádzkový objekt bude zrekonštruovaný novým zastrešením a opláštením, zjednotením architektonického výrazu objektu.

Sedenie v príľahlých priestoroch je možné riešiť v 3 alternatívach :

1. Koncentrovaný priestor sedenia na voľnej ploche so spevnenou podlahou a organizovaným pohybom v priestore
2. Uvoľnené sedenie vo vymedzenom priestore so spevnenými podlahami a organizovaným pohybom po chodníkoch
3. Uvoľnené sedenie v priestore rozmiestnené bez organizovaného pohybu

8. Ideové architektonické riešenie rekonštrukcie

Zámerom rekonštrukcie prevádzok ALFA-ZETA, s.r.o. je dosiahnuť zjednoteného architektonického výrazu objektov tak, aby zodpovedal súčasným výrazovým a materiálovým prostriedkom. Nový architektonický výraz objektov je charakteristický svojou jednoduchosťou tvarov a materiálovým zjednotením, ako i farebnosťou tak, aby sa dosiahol kontrastný súlad s prírodným prostredím a nechal vyniknúť nádhernú zeleň v mestskom parku.

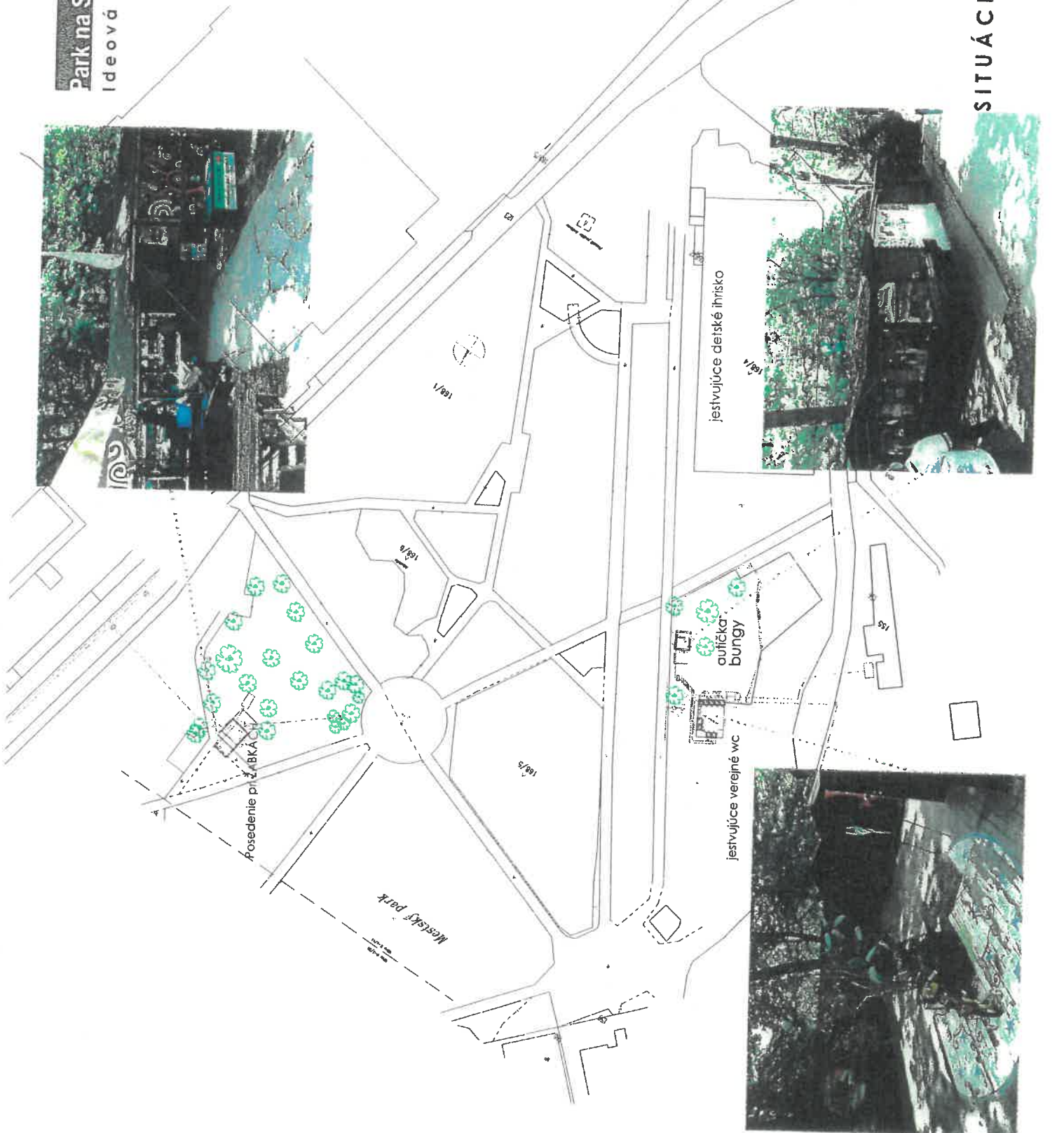
Materiálová základňa pre rekonštrukciu objektov je uvádzané kombináciou použitých materiálov s prírodným aspektom, ako napr. veľkopláňové panely (CETRIS dosky, kompozitné materiály) kombinované s prvkami z prírodného dreva, ktoré sú použité pri novom opláštení. Spevnené plochy pre sedenie – sú navrhované kombináciou prírodných materiálov (železníčné podvaly, tvrdé drevo, kameň), resp. nových priemyselných kompozitných materiálov s trávnikom alebo štrkovými plochami.

9. Záver

Účelom rekonštrukcie je zámer, aby priestor parku aj v čase mimo sezóny pôsobil organizovane a nerušil parkovú atmosféru lokality.

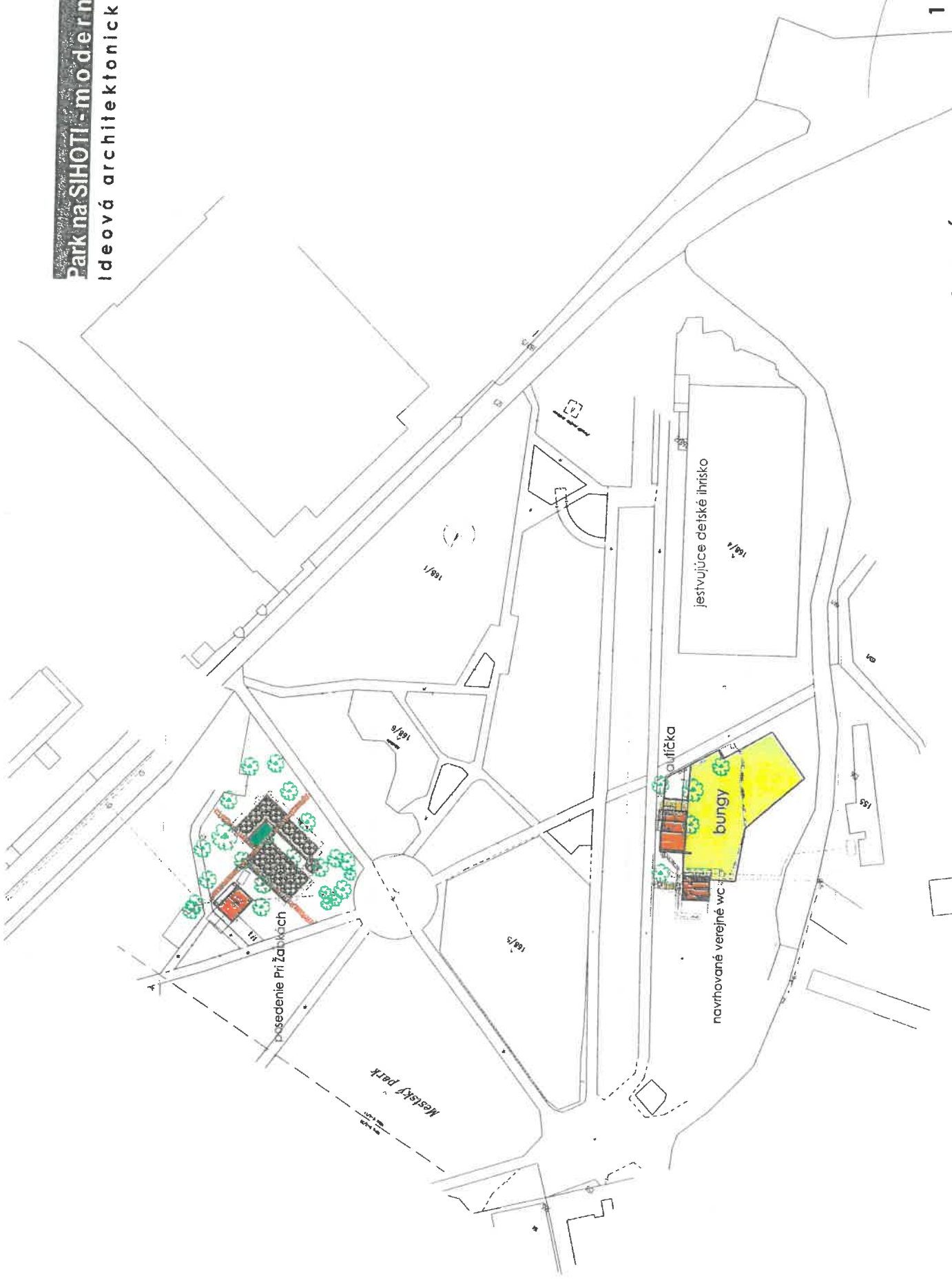
Cieľom je vytvoriť kvalitný relaxačný priestor, na ktorý sú obyvatelia mesta zvyknutí, a ktorý je v sezóne intenzívne využívaný (najmä rodičia s deťmi) tak, aby zodpovedal súčasným kritériám kvality životného prostredia.

Park na SIHOTI - modernizácia
Ideová architektonická štúdia



1:1000
SITUÁCIA jestvujúci stav

Park na SIHOTI - modernizácia
Ideová architektonická štúdia



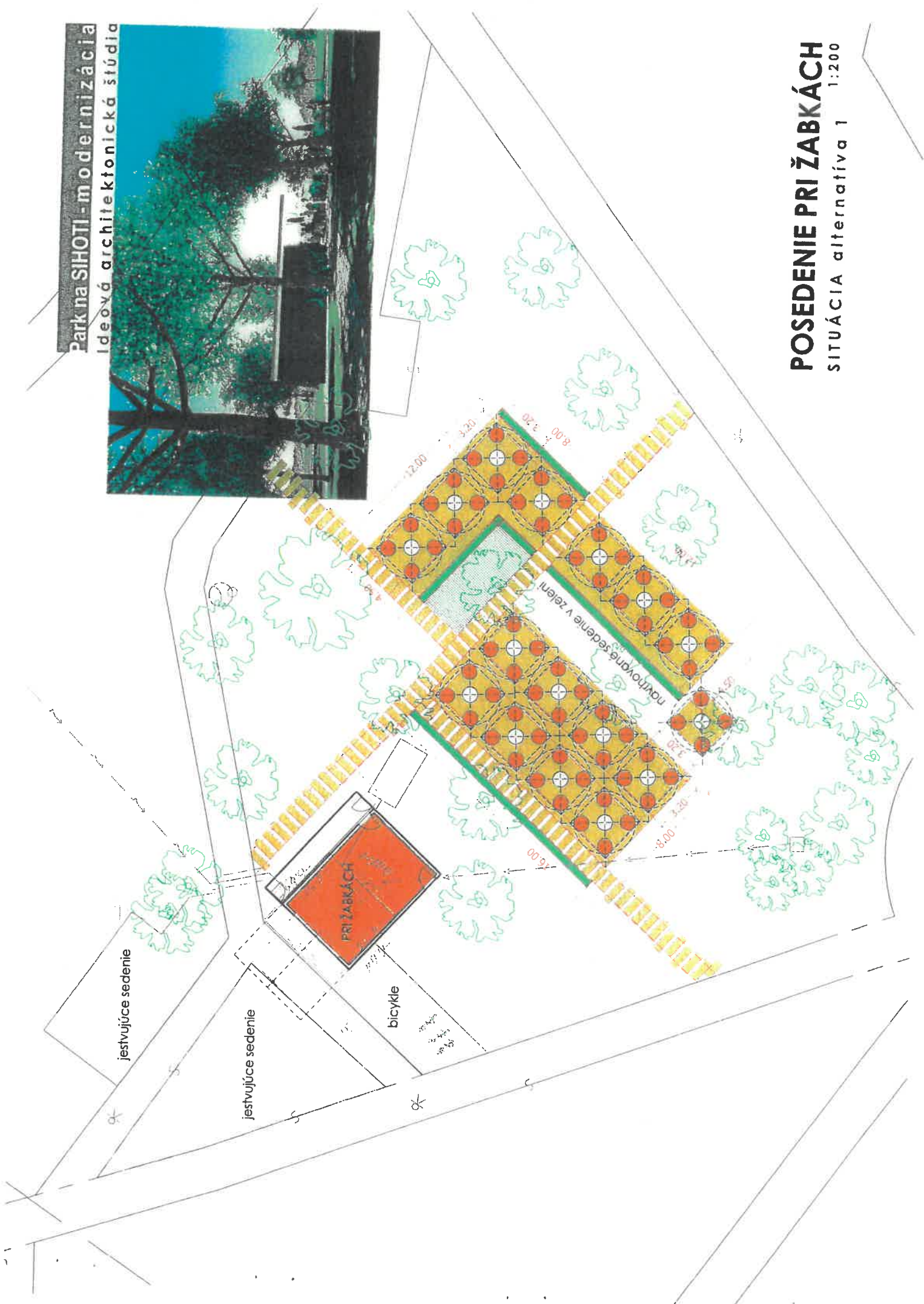
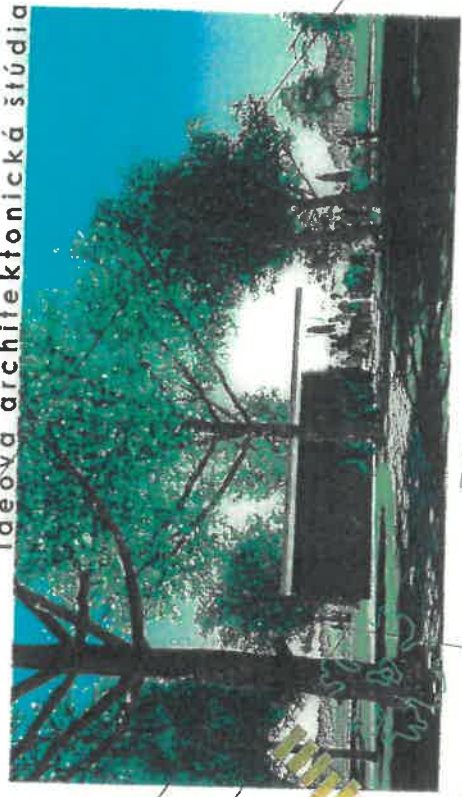
1:1000
SITUÁCIA navrhovaný stav
alt. riešenie posedenie PRI ŽABKÁCH - koncentrované sedenie

Park na SIHOTI - modernizácia
Ideová architektonická štúdia



1:1000
SITUÁCIA navrhovaný stav
alternatívne riešenie posedenie Pri ZABKÁCH - voľné sedenie

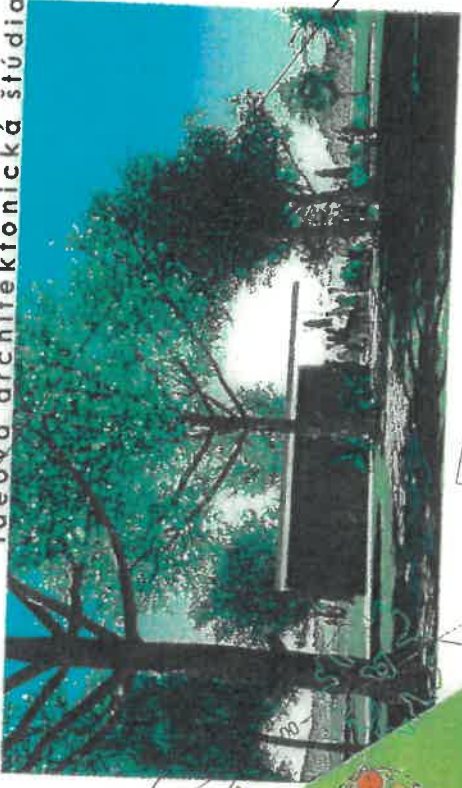
Park na SIHOTI - modernizácia
Ideová architektonická štúdia



POSEDENIE PRI ŽABKÁCH

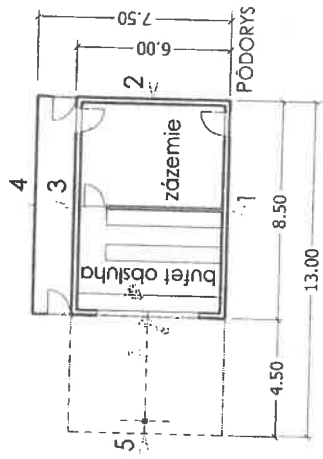
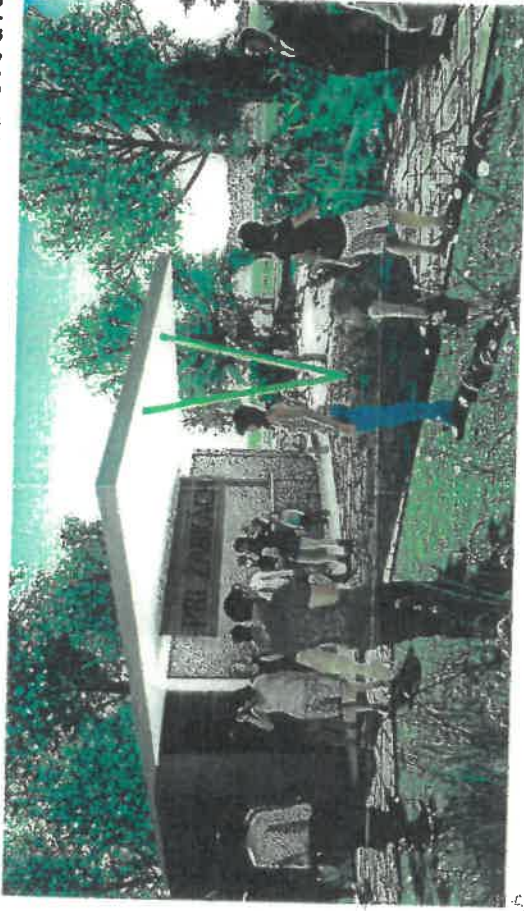
SITUÁCIA alternatíva 1 1:200

Park na SIHOTI - modernizacia
Ideová architektonická štúdio



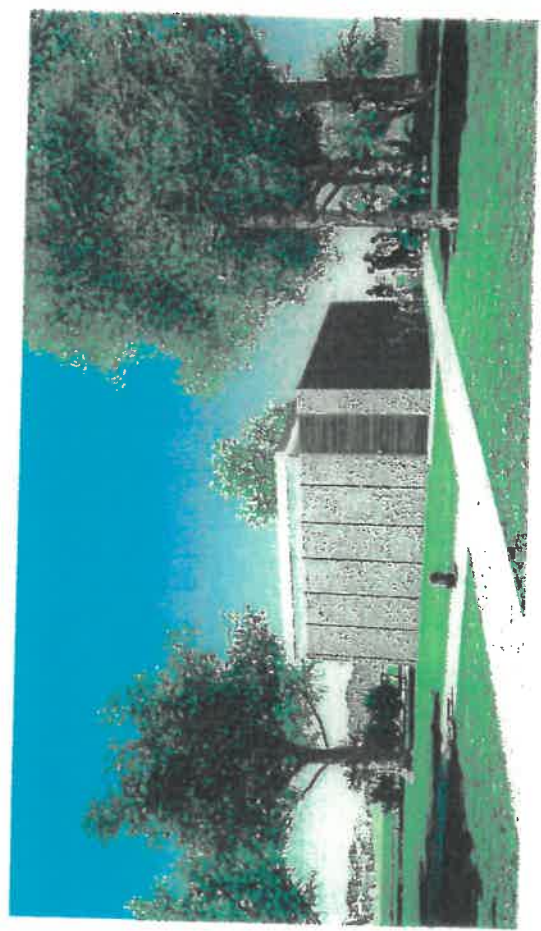
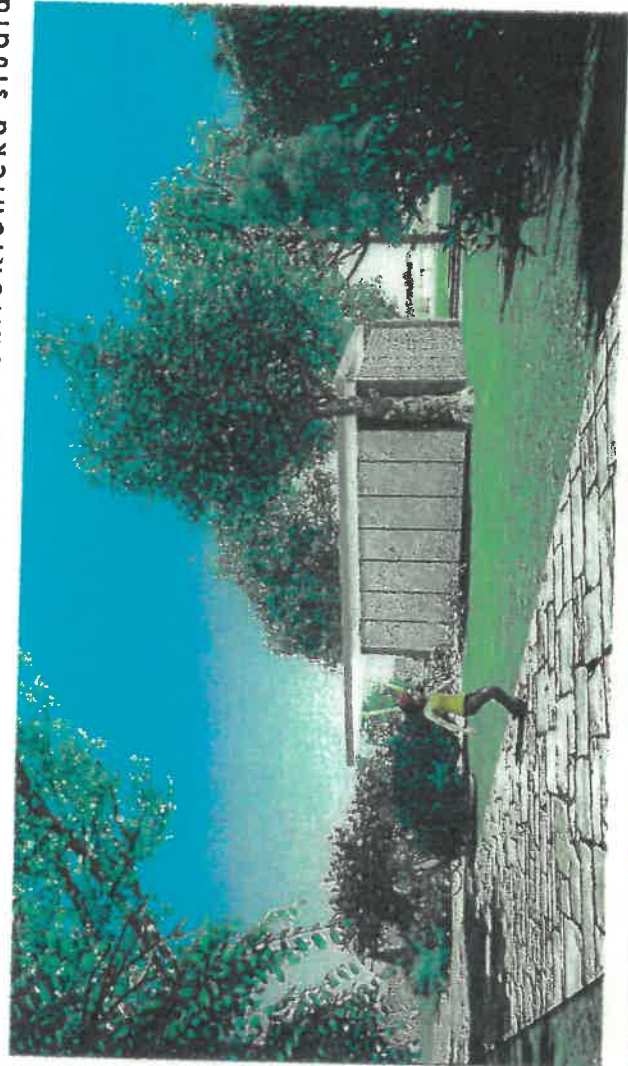
POSEDENIE PRI ŽABKÁCH
SITUÁCIA alternatíva 2 1:200

Park na SIHOTI - modernizácia
Ideová architektonická štúdia

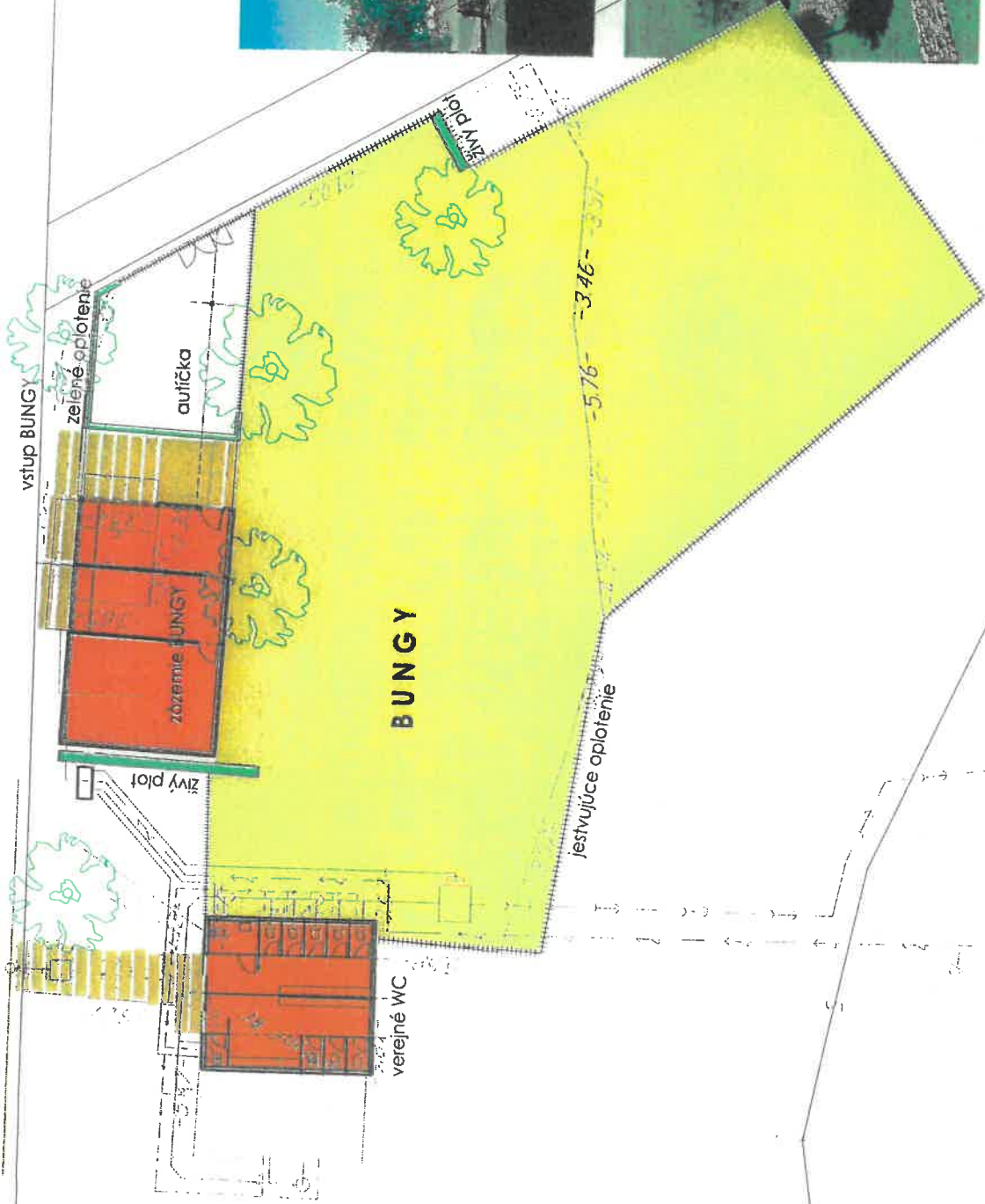


POSEDENIE PŘI ŽABKÁCH
navrhované úpravy 1:200

Park na SIHOTI - modernizácia
Ideová architektonická štúdia



POSEDENIE PRI ŽABKÁCH

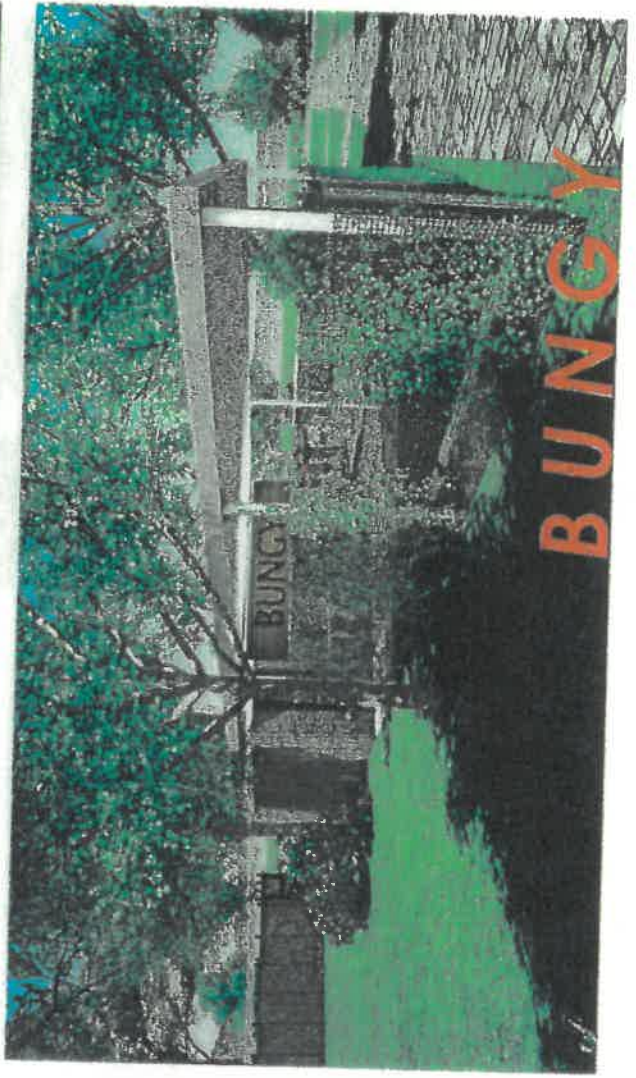
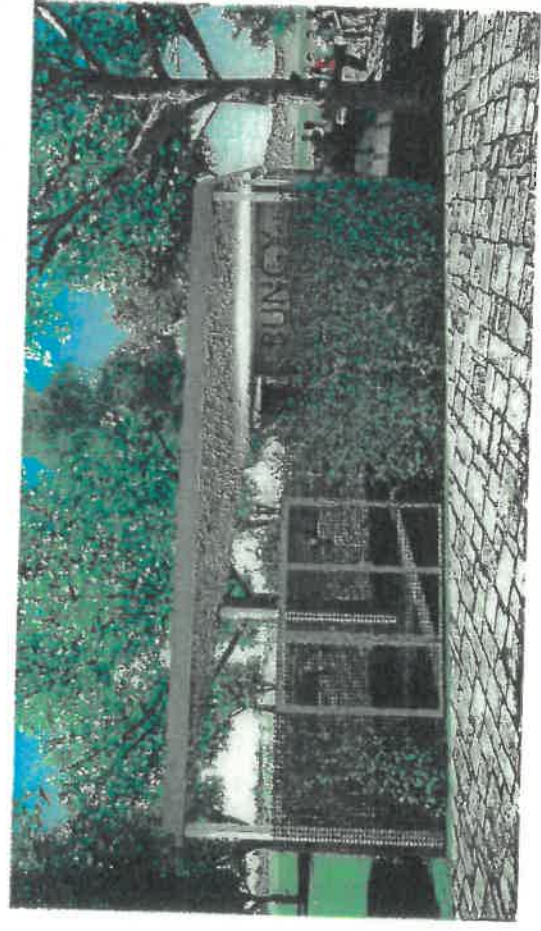
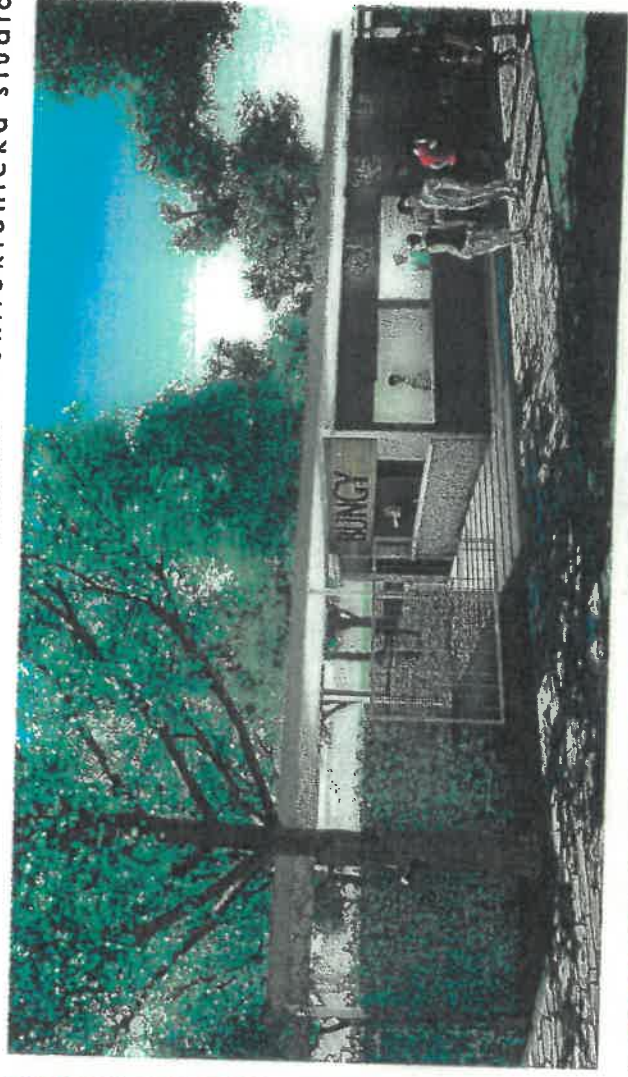
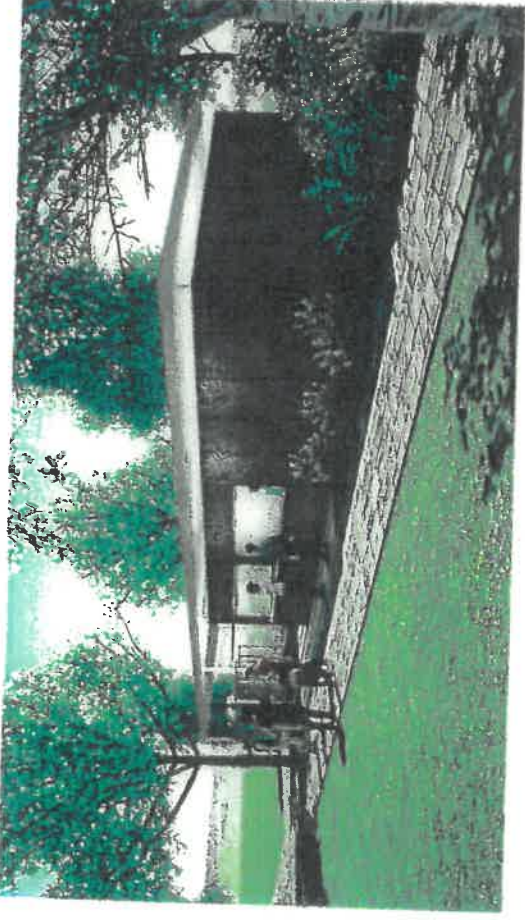


BUNGY, verejný WC

SITUÁCIA navrhované úpravy

1:200

Park na SIHOTI - modernizacia
Ideová architektonická štúdia



Park na SIHOTI - modernizácia
Ideová architektonická štúdia

