



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1313/2022
Názov materiálu:	Návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Odpredaj nehnuteľností – časť areálu a haly (N-ADOVA) v k. ú. Horné Krškany“
Spracovateľ:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	08.09.2022
Dátum vyhotovenia:	25.08.2022

Návrh na uznesenie:	<i>„na osobitnej strane“</i>
----------------------------	------------------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Odpredaj nehnuteľností – časť areálu a haly (N-ADOVA) v k. ú. Horné Krškany“

s c h v a ľ u j e

súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Odpredaj nehnuteľností – časť areálu a haly (N-ADOVA) v k. ú. Horné Krškany“

v y m e n ú v a

komisiu na otváranie a vyhodnotenie súťažných návrhov v zložení:

predseda:

členovia:

.....

.....

.....

.....

.....

u k l a d á

prednostovi Mestského úradu v Nitre

zabezpečiť vyhlásenie a realizovanie obchodnej verejnej súťaže podľa schválených súťažných podmienok

T: 31.12.2022

K: MR

Vyhlasovateľ: Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra

**Súťažné podmienky
pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže:
„Odpredaj nehnuteľností – časť areálu a haly (N-ADOVA) v k. ú. Horné
Krškany“**

V Nitre, september 2022

Pokyny pre navrhovateľov k vypracovaniu súťažného návrhu obchodnej verejnej súťaže:

„Odpredaj nehnuteľností – časť areálu a haly (N-ADOVA) v k. ú. Horné Krškany“

1. Predmet obchodnej verejnej súťaže (zo znaleckého posudku)

- 1.1. **Predmetom obchodnej verejnej súťaže** (ďalej len OVS) je odpredaj nehnuteľností – časť areálu a haly (N-ADOVA) v k. ú. Horné Krškany, a to pozemky „C“ KN parc. č. 777/13 – zast. plochy a nádvoria o výmere 3 492 m², „C“ KN parc. č. 777/14 – zast. plochy a nádvoria o výmere 1 978 m², „C“ KN parc. č. 796 – zast. plochy a nádvoria o výmere 570 m², „C“ KN parc. č. 797 – zast. plochy a nádvoria o výmere 366 m² „C“ KN parc. č. 798 – zast. plochy a nádvoria o výmere 723 m² a stavby bez súpisného čísla „sklad“ na pozemku „C“ KN parc. č. 798, stavby bez súpisného čísla „sklad“ na pozemku „C“ KN parc. č. 797 stavby bez súpisného čísla „garáž“ na pozemku „C“ KN parc. č. 796 v k. ú. Horné Krškany zapísané na LV č. 7768 vo vlastníctve Mesta Nitra.

1.2. Popis predmetu OVS a očakávaný podnikateľský zámer

Nehnuteľnosť je prístupná po spevnenej verejnej komunikácii, Krškanská ulica s možnosťou napojenia na elektrickú sieť. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce a predstavuje tri prevádzkové objekty s príslušenstvom a pozemky.

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území krajského mesta Nitra v jeho mestskej časti Horné Krškany s dobrou orientáciou k svetovým stranám. Oblasť je charakterizovaná zvýšením záujmom o kúpu nehnuteľností.

Objekty nie sú v súčasnosti užívané, bez údržby.

Garáž na parcele č. 796 je samostatne stojací objekt halového typu, jednopodlažný, prízemný. Objekt sa začal užívať v roku 1954. Objekt bol napojený na elektrickú sieť.

Objekt nie je využívaný, bez údržby.

Sklad na parcele č. 797 je samostatne stojací objekt halového typu, v časti dvojpodlažný, prízemný. Objekt sa začal užívať v roku 1954. Objekt bol napojený na elektrickú sieť.

Objekt nie je využívaný, bez údržby.

Sklad na parcele č. 798 je samostatne stojací objekt halového typu, jednopodlažný. Objekt sa začal užívať v roku 1954. Objekt bol napojený na elektrickú sieť. Objekt nie je využívaný, bez údržby.

Prístrešok na parcele č. 798 je samostatne stojací objekt halového typu, jednopodlažný, prízemný. Objekt sa začal užívať v roku 1954. Objekt nie je využívaný, bez údržby.

Spevnená plocha na parcele č. 777/14 predstavuje asfaltovú plochu, rok výstavby a užívania 1954.

Znalecký posudok č. 143/2022 zo dňa 27.06.2022 je k dispozícii na odbore majetku MsÚ v Nitre.

Podľa územného plánu mesta Nitry

Podľa Územného plánu mesta Nitry /ÚPN/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a Všeobecne záväzného nariadenia /VZN/ mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry sú predmetné pozemky súčasťou **lokality funkčne určenej pre vybavenosť a doplnkovo bývanie.**

Z hľadiska priestorového usporiadania je v predmetnej lokalite stanovená zástavba uličná voľná do 4 nadzemných podlaží – s podmienkou rešpektovania ochranných pásiem letiska Nitra – Janíkovce. Koeficient zastavanosti $k_z \leq 0,6$ vrátane spevnených plôch a chodníkov.

Funkcia vybavenosť a doplnkovo bývanie znamená, že na vymedzených plochách je navrhovaná zmiešaná funkcia vybavenosti s trvalým bývaním. Pri lokalizácii zariadení vybavenosti sa musí prihliadať na potreby bývania a zachovanie obytnosti prostredia hlavne z aspektu zachovania ľudového prostredia. Zariadenia vybavenosti svojím prevádzkovým charakterom nemôžu pôsobiť v danom prostredí rušivo (hluk, intenzívna obslužná doprava a pod.

Upozorňujeme, že dopravný prístup je iba cez mostný objekt nad riekou Nitra z Krškanskej ulice.

Pozemok s p.č. 777/13 a 777/14 je v polohe od rieky Nitra dotknutý navrhovanou verejnoprospešnou stavbou č. 1.7 – Prepojovacia komunikácia Krškany – Hodžova. Zároveň Vás upozorňujeme, že schválený územný plán podmieňuje zástavbu v priestorovo-funkčnom celku H. Krškany, ktorého súčasťou sú aj horeuvedené parcely, spracovaním podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie, resp. územnoplánovacieho podkladu na úrovni urbanistickej štúdie, ktorá určí regulatívy funkčného a priestorového usporiadania lokality, **dopravného napojenia, napojenia na technickú infraštruktúru a podmienky pre dostavbu jednotlivých parciel.**

Vyjadrenie k funkčnému využitiu nenahrádza stanovisko ÚHA k PD investičného zámeru na pozemku ku konaniam Stavebného úradu z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

V zmysle schváleného ÚPN mesta Nitry sa predmetný pozemok nachádza v území funkčne určenom pre vybavenosť.

2. Okruh možných navrhovateľov

- 2.1. Navrhovateľom môže byť právnická osoba, fyzická osoba – podnikateľ, alebo fyzická osoba staršia ako 18 rokov, spôsobilá na právne úkony (ďalej navrhovateľ).
- 2.2. Navrhovateľom nesmie byť osoba, ktoré sa podieľa na príprave vyhlásenia OVS, člen súťažnej komisie, prizvaný expert (ďalej len „vylúčená osoba“), ako i osoba blízka vylúčenej osobe.
- 2.3. Navrhovateľ musí mať splnené všetky daňové a iné povinnosti voči vyhlasovateľovi.
- 2.4. Navrhovateľ musí byť registrovaný v Registri partnerov verejného sektora v zmysle Zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov najneskôr ku dňu podpisu zmluvy.
- 2.5. Navrhovateľ nesmie byť evidovaný v Registri trestov Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky o právoplatne odsúdených právnických osobách v zmysle zákona č. 330/2007 Z. z. o registri trestov.
- 2.6. V prípade, ak navrhovateľ je fyzická osoba, predloží výpis z registra trestov alebo jeho overenú kópiu.

3. Obhliadka predmetu obchodnej verejnej súťaže

Navrhovateľom sa odporúča vykonať obhliadku nehnuteľnosti. Navrhovatelia, ktorí prejavia záujem o vykonanie obhliadky, dostanú bližšie informácie na tel. č. 037/6502 220, kontaktná osoba Mgr. Zuzana Móciková, Mestský úrad v Nitre, odbor majetku, Štefánikova tr. 60, Nitra, v pracovných dňoch v pondelok – štvrtok v čase od 8.00 hod. do 15.00 hod., v piatok do 14.00 hod..

4. Typ zmluvy, ktorej uzavretie bude výsledkom OVS

Výsledkom OVS bude uzatvorenie kúpnej zmluvy.

5. Zmluvné a platobné podmienky

- 5.1. Navrhovateľ pri predkladaní ponuky o odkúpenie nehnuteľností zloží na účet mesta Nitra vedený v Slovenskej sporiteľni a.s., IBAN: SK13 0900 0000 0051 7711 6749, VS 3792332351 časť kúpnej ceny ako finančnú zábezpeku vo výške 50.000,-€, ktorá prepadne v prospech mesta Nitra v prípade, ak víťaz OVS neuzatvorí kúpnu zmluvu do 30 dní od výzvy na jej podpísanie. S uvedeným postupom navrhovateľ bez výhrad súhlasí predložením samotnej súťažnej ponuky.
- 5.2. Kupujúci určený ako víťaz OVS uhradí celú finančnú čiastku pri podpise kúpnej zmluvy (zníženú o finančnú zábezpeku).
- 5.3. Neúspešným navrhovateľom bude finančná zábezpeka vrátená do 10-tich pracovných dní od oznámenia o výsledku OVS.

6. Zodpovedná osoba vyhlasovateľa určená na styk s navrhovateľmi

Mgr. Zuzana Móciková, odbor majetku, Mestský úrad, Štefánikova tr. 60, Nitra
mocikova@msunitra.sk, tel. č. 037/6502 220

7. Miesto a spôsob prevzatia súťažných podmienok

Navrhovatelia si môžu prevziať súťažné podmienky na základe písomnej žiadosti osobne na adrese: Mestský úrad v Nitre, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra, odbor majetku, 3. poschodie, číslo dverí 324, kontaktná osoba: Mgr. Zuzana Móciková

v lehote: od 26.09.2022 do 14.10.2022

v čase : od 8⁰⁰ hod. do 14⁰⁰ hod. v pracovné dni

alebo na webovom sídle mesta Nitra www.nitra.sk - transparentné mesto, nakladanie s majetkom mesta, obchodno-verejná súťaž.

Písomné žiadosti navrhovateľov budú zaevidované cez podateľňu MsÚ v Nitre.

Súťažné podmienky budú navrhovateľom poskytnuté bezplatne.

8. Lehota a spôsob doručenia súťažných návrhov

- súťažné návrhy možno predkladať v lehote **do 04.11.2022 do 12.00 hod.**

- súťažné návrhy sa predkladajú poštou alebo osobne na adresu:

**Mestský úrad v Nitre
Odbor majetku
Mgr. Zuzana Móciková
Štefánikova 60
950 06 Nitra**

- súťažné návrhy podpísané navrhovateľom, v prípade právnickej osoby jej štatutárnym orgánom, doručia navrhovatelia v uzatvorenom obale s označením: „**Odpredaj nehnuteľností – časť areálu a haly (N-ADOVA) v k. ú. Horné Krškany – neotvárať**“.

Uzatvorený obal musí obsahovať aj meno a kontaktnú adresu navrhovateľa pre prípad vrátenia neotvoreného súťažného návrhu doručeného po lehote na predkladanie súťažných návrhov.

- doručené súťažné návrhy musia byť označené prezentačnou pečiatkou Mestského úradu v Nitre, s vyznačením hodiny doručenia a dátumom doručenia

- navrhovateľ môže do OVS predložiť len jeden súťažný návrh

- vyhlasovateľ uchováva súťažné návrhy v neporušenom stave až do termínu zasadnutia súťažnej komisie, pričom mená (obchodné mená) navrhovateľov nesmú byť zverejnené.

9. **Miesto, deň a hodina zasadnutia súťažnej komisie**
Dňa 09.11.2022 o 14.00. hod.
v budove Mestského úradu v Nitre, zasadacia miestnosť č. 633, I. poschodie

10. **Lehota na ukončenie OVS**
Lehota na ukončenie: **do 30.12.2022**
OVS bude ukončená podpísaním zmluvy s víťazom súťaže. Do tohto termínu sú navrhovatelia viazaní svojimi súťažnými návrhmi.

11. **Povinný obsah súťažného návrhu**
- cenová ponuka
- doklad o zložení finančnej zábezpeky
- súťažný návrh musí byť podpísaný navrhovateľom.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená znaleckým posudkom č. 143/2022 zo dňa 27.06.2022 na sumu **368.301,28 € (bez DPH)**, z toho:

Stavby

Bytové a nebytové budovy (haly)

Garáž na parc. č. 796	13.955,95 €
Sklad na parc. č. 797	24.891,21 €
Sklad na parc. č. 798	6.842,90 €
Prístrešok na parc. č. 798	528,15 €
Spevnená plocha na parc. č. 777/14	1.278,07 €
Spolu stavby	47.496,28 €

Pozemky

Parc. č. 777/13 o výmere 3492 m ²	157.140,00 € + DPH
Parc. č. 777/14 o výmere 1978 m ²	89.010,00 € + DPH
Parc. č. 796 o výmere 570 m ²	25.650,00 €
Parc. č. 797 o výmere 366 m ²	16.470,00 €
Parc. č. 798 o výmere 723 m ²	32.535,00 €
Spolu pozemky (7 129 m²)	320.805,00 €
Všeobecná hodnota celkom	368.301,28 €

Jednotková všeobecná hodnota pozemku za 1 m²..... 45,00 €/m²

Minimálna kúpna cena 417.531,28 € (vrátane DPH).

12. **Rozsah prípustných zmien**
Navrhovateľ môže svoj predložený súťažný návrh meniť alebo dopĺňať len v lehote na predkladanie súťažných návrhov. Navrhovateľ môže opraviť chybu, ktorá vznikla pri vyhotovovaní súťažného návrhu len v lehote na predkladanie súťažných návrhov.

13. **Odvolanie súťažného návrhu po jeho predložení**
Navrhovateľ má právo odvolať súťažný návrh po jeho predložení do uplynutia lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

14. **Kritériá na vyhodnotenie súťažných návrhov**
Hodnotenie: hodnotiacim kritériom je cena. Najvyššia ponúknutá cena za jednotlivý Predmet OVS bude hodnotená ako najvýhodnejšia, ak navrhovateľ splní ostatné podmienky OVS.

Komisia vyhodnocuje iba súťažné návrhy, ktoré splnili podmienky uvedené vyhlasovateľom v súťažných podmienkach. V prípade, ak komisia zistí pri vyhodnocovaní nejasnosti, nedostatky, ktoré nemia obsah súťažného návrhu, vyzve navrhovateľa na spresnenie, resp. doplnenie návrhu.

V prípade, ak bude doručených viac súťažných návrhov spĺňajúcich podmienky uvedené vyhlasovateľom v súťažných podmienkach a ktoré obsahujú rovnakú výšku cenovej ponuky, úspešným je súťažný návrh, ktorý bol doručený ako prvý, pričom rozhodujúci je dátum a čas vyznačený na prezentačnej pečiatke Mesta Nitra.

Každý člen komisie hodnotí ponuku samostatne do predložených tabuliek, kde určí poradie jednotlivých navrhovateľov. Navrhovateľom bude písomne oznámený výsledok z vyhodnotenia OVS.

Postup pri vyhodnocovaní súťažných návrhov sa spravuje ustanoveniami VZN č. 22/2009 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie súťaží k predaju a prenájmu majetku mesta Nitry platnej v čase vyhlasovania OVS.

Na otváraní súťažných návrhov majú právo zúčastniť sa navrhovatelia, ktorí doručili súťažný návrh a ich zástupcovia, ktorých na to písomne poverili.

15. Vyhodnotenie OVS

Víťazom súťaže sa stáva navrhovateľ v súlade s VZN č. 22/2009 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie súťaží k predaju a prenájmu majetku mesta Nitry platnej v čase vyhlasovania OVS.

16. Použitý jazyk v OVS

Celý súťažný návrh predložený do OVS musí byť spracovaný v slovenskom jazyku.

17. Ďalšie podmienky OVS

- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť ktorúkoľvek predloženú ponuku (§ 287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v platnom znení). V takom prípade o tom bez zbytočného odkladu vyrozumie všetkých navrhovateľov.
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže, prípadne súťaž zrušiť (§ 283 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v platnom znení)
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo nezaradiť do súťaže subjekty, ktoré si neplnia finančné záväzky voči Mestu Nitra, organizáciám, ktorých zriaďovateľom je Mesto Nitra, alebo voči obchodným spoločnostiam Mesta Nitra
- navrhovateľ nemá nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou v obchodnej verejnej súťaži
- navrhovateľ predložením svojho súťažného návrhu súčasne berie na vedomie, že je mu známy skutkový, technický a stavebný stav predmetu OVS a tiež, že všetky náklady na uvedenie predmetu OVS do prevádzkyschopného stavu pre svoje účely bude znášať sám a na vlastné nebezpečenstvo.

Vypracovala:

Mgr. Zuzana Móciková

referent pre nakladanie s majetkom

Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na zasadnutí konanom dňa 28.04.2016 uznesením číslo 140/2016-MZ schválilo

„zámer odpredaja pozemkov „C“ KN, a to: parc. č. 777/13 – zast. plochy a nádvoria o výmere 3 492 m², parc. č. 777/14 – zast. plochy a nádvoria o výmere 1 978 m², parc. č. 796 – zast. plochy a nádvoria o výmere 570 m², parc. č. 797 – zast. plochy a nádvoria o výmere 366 m², parc. č. 798 – zast. plochy a nádvoria o výmere 723 m² a stavby bez súpisného čísla „sklad“ na pozemku „C“ KN parc. č. 798, stavby bez súpisného čísla „sklad“ na pozemku „C“ KN parc. č. 797 a stavby bez súpisného čísla „garáž“ na pozemku „C“ KN parc. č. 796 v k. ú. Horné Krškany zapísané na LV č. 7768 vo vlastníctve Mesta Nitra formou priameho predaja minimálne za cenu podľa znaleckého posudku, resp. formou OVS, ak hodnota nehnuteľností podľa ZP bude vyššia ako 40.000,-€“

Výbor mestskej časti č. 1 – Horné Krškany, Dolné Krškany na svojom zasadnutí konanom dňa 27.08.2018 prerokoval uvedenú žiadosť a súhlasí s návrhom súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže „Odpredaj nehnuteľností – časť areálu a haly (N-ADOVA) v k. ú. Horné Krškany“.

Mesto Nitra vyhlásilo dňa 15.11.2016 a dňa 21.11.2018 obchodnú verejnú súťaž na „Odpredaj nehnuteľností – časť areálu a haly (N-ADOVA) v k. ú. Horné Krškany“.

Na základe toho, že ani v jednom prípade nebol v stanovenej lehote predložený žiaden súťažný návrh, bola OVS vyhodnotená ako neúspešná. Súťažná komisia odporučila:

- a) vyhlásiť tretie kolo obchodnej verejnej súťaže na odpredaj časti areálu a haly (N-ADOVA) v kat. úz. Horné Krškany
- b) vyhotoviť štúdiu o možnosti využitia tohto územia, napr. na zriadenie sociálneho podniku mesta.

Odbor majetku: Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená znaleckým posudkom č. 143/2022 zo dňa 27.06.2022 na sumu **368.301,28 € (bez DPH)**.

Mesto Nitra kúpilo predmetné nehnuteľnosti od spoločnosti N-ADOVA na základe Kúpnej zmluvy č. j. 958/20210/OM zo dňa 07.06.2010 za kúpnu cenu vo výške **592.511,46 € s DPH**.

Mesto Nitra ponúkalo v obchodných verejných súťažiach v rokoch 2016 a 2018 na odpredaj svoj majetok za cenu podľa Znaleckého posudku č. 141/2016 zo dňa 02.08.2016 za sumu **238.474,85 € (vrátane DPH)**.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 20.07.2022 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 139/2022 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Odpredaj nehnuteľností – časť areálu a haly (N-ADOVA) v k. ú. Horné Krškany“ s nasledovnými zmenami:

- v bode 2.4. - navrhovateľ musí byť registrovaný v Registri partnerov verejného sektora v zmysle Zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov najneskôr ku dňu podpisu zmluvy
- v bode 5.1. – upraviť výšku finančnej zábezpeky na sumu 50.000,- €.

Stanovisko Mestskej rady v Nitre zo zasadnutia konaného dňa 30.08.2022 predložíme na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

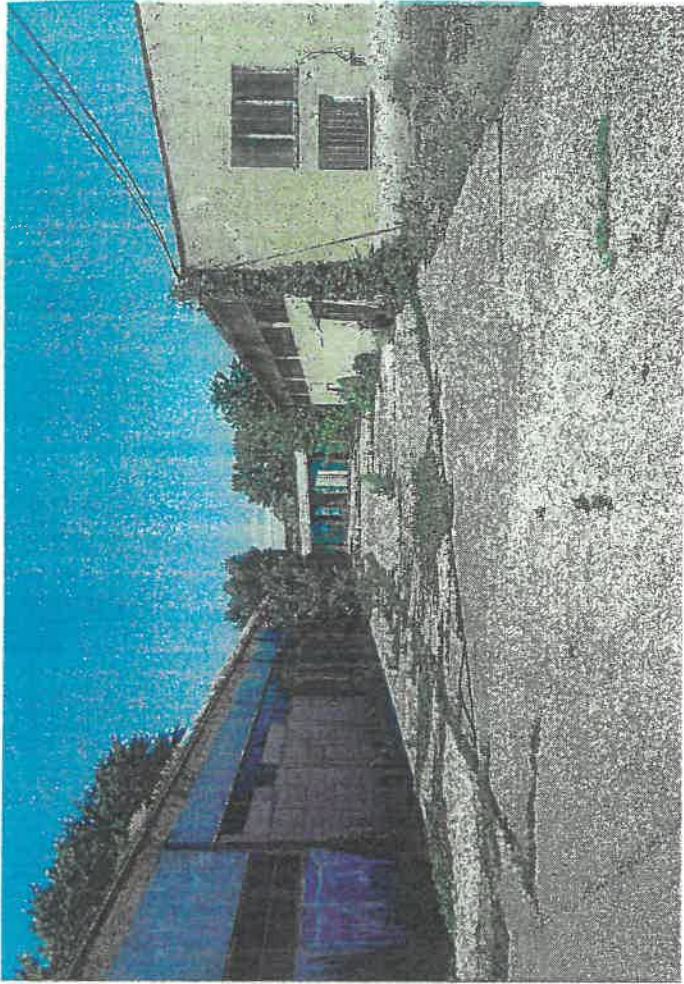
Na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre predkladáme návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Odpredaj nehnuteľností – časť areálu a haly (N-ADOVA) v k. ú. Horné Krškany“.

Po schválení súťažných podmienok v mestskom zastupiteľstve bude obchodná verejná súťaž vyhlásená do 21 dní.

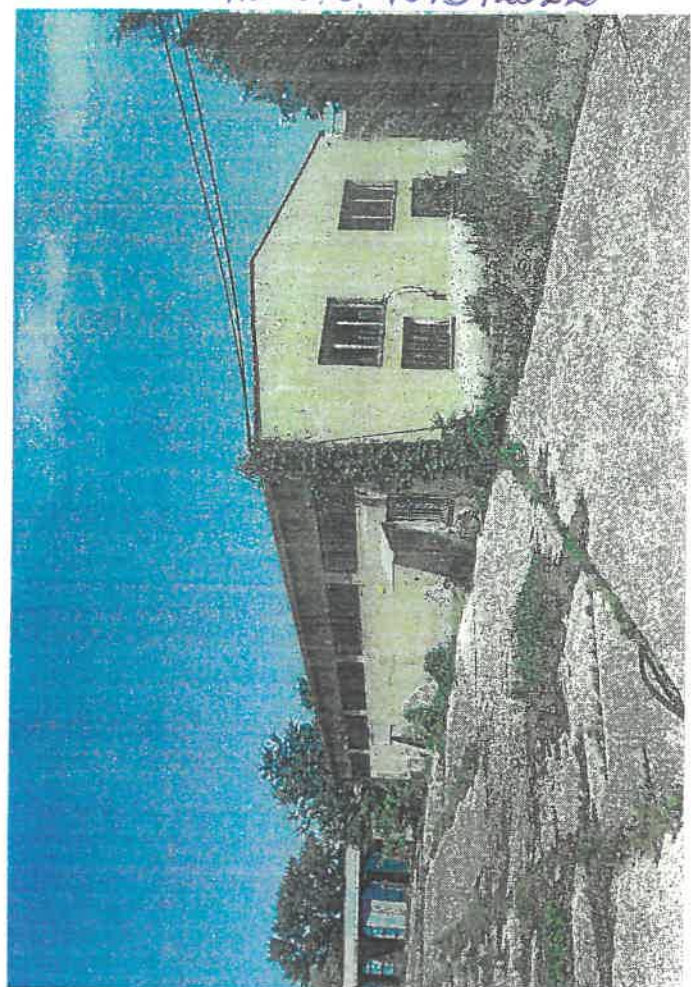
mat. e. 1313/2022



49



mat. 1313/2022



mat. e. 1313/2022



51

