

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2011

K bodu programu

NÁVRH NA SCHVÁLENIE ZÁMERU PRENECHANIA NEHNUTEĽNOSTÍ MESTA DO NÁJMU FORMOU OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa

Materiál prerokovaný:

Komisia finančná
Mestská rada

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jakub Ulaher
vedúci odboru právneho a majetkového

Žilina, december 2011

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2011

Mestské zastupiteľstvo

I. schvaľuje

1. zámer prenechania časti budovy o výmere 191,89m² nachádzajúcej sa na ul. Nanterská , súp. č. 8399, ktorá sa nachádza na pozemku KN-C 7716 o rozlohe 369m² do nájmu formou obchodnej verejnej súťaže s nasledovnými podmienkami:
 - a) nájom sa uzatvára na dobu neurčitú s možnosťou výpovede zo strany Mesta Žiliny aj bez udania dôvodu s 3-mesačnou výpovednou dobou,
 - b) prípadné vybudované zhodnotenie predmetu nájmu zostane aj po ukončení nájomného vzťahu (aj predčasnom) majetkom mesta Žilina bez nároku na kompenzáciu zo strany nájomcu,
 - c) účastník súťaže predloží svoj návrh, obsahujúci najmä víziu fungovania prenajímanej nehnuteľnosti po dobu nájmu, zámer využitia budovy výšku nájmu pričom minimálna výška akceptovaného nájomného zo strany Mesta Žilina je stanovená podľa ceny v mieste obvyklej 19,4 eur/m²/mesačne (bez energie)
 - d) Mesto Žilina ako vyhlasovateľ obchodnej súťaže si vyhradzuje právo zmeniť uverejnené podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť. Mesto Žilina si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy,
 - e) návrhy budú podávané osobne alebo do podateľne MsÚ,
 - f) lehota na podávanie návrhov do 13.1.2012,
 - g) lehota na oznámenie vybraného návrhu - do 14 dní od konania najbližšieho zasadnutia Mestského zastupiteľstva po vyhodnotení návrhov
 - h) Mesto Žilina si vyhradzuje právo vybrať si návrh, ktorý mu najlepšie vyhovuje.

II. schvaľuje

1. zámer prenechania podchodu - nebytového priestoru pri železničnej stanici Žilina z ulice Národná na železničnú stanicu o výmere 9 m², na ktorom je zriadená predajňa do nájmu formou obchodnej verejnej súťaže s nasledovnými podmienkami:
 - a) nájom sa uzatvára na dobu neurčitú s možnosťou výpovede zo strany Mesta Žilina aj bez uvedenia dôvodu s 3- mesačnou výpovednou dobou,
 - b) účastník súťaže predloží svoj návrh, obsahujúci najmä víziu fungovania prenajatých nebytových priestorov po dobu nájmu, zámer ich využitia s ohľadom na účel prevádzkovania predajne, výšku nájmu pričom minimálna výška akceptovaného nájomného zo strany Mesta Žilina je stanovená podľa ceny v mieste obvyklej 19eur/m²/mesačne (bez energie),

- c) vybudované zhodnotenie podchodu zostane aj po ukončení nájomného vzťahu majetkom mesta Žilina bez nároku na kompenzáciu zo strany nájomcu,
- d) nájomca bude vykonávať na vlastné náklady údržbu prenajatých nebytových priestorov vrátane priestorov celého podchodu k železničnej stanici Žilina vrátane oboch schodísk, t.j. zabezpečovanie čistoty schodov a podchodu tak, aby spĺňali všetky potrebné bezpečnostné a hygienické požiadavky; nájomca si zabezpečí samostatné odberné miesto elektrickej energie a prenajímateľovi bude bez zbytočného odkladu nahlasovať prípadné poruchy elektroinštalácie; nájomca si zabezpečí potrebný počet smetných nádob,
- e) Mesto Žilina ako vyhlasovateľ obchodnej súťaže si vyhradzuje právo zmeniť uverejnené podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť. Mesto Žilina si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy,
- f) návrhy budú podávané osobne alebo do podateľne MsÚ,
- g) lehota na podávanie návrhov do 13.1.2012,
- h) lehota na oznámenie vybraného návrhu - do 14 dní od konania najbližšieho zasadnutia Mestského zastupiteľstva po vyhodnotení návrhov
- i) Mesto Žilina si vyhradzuje právo vybrať si návrh, ktorý mu najlepšie vyhovuje.

III. schvaľuje

1. zámer prenechania nebytových priestorov reštaurácie spolu so sociálnym zariadením o výmere 92m² nachádzajúcich sa v Kultúrnom dome, ktorý je postavený na pozemku parc.č. KN-C 666, zast. plocha o výmere 2377m² v k. ú Trnové, za účelom prevádzkovania reštaurácie do nájmu formou obchodnej verejnej súťaže s nasledovnými podmienkami:
 - j) nájom sa uzatvára na dobu neurčitú s možnosťou výpovede zo strany Mesta Žilina aj bez uvedenia dôvodu s 3-mesačnou výpovednou dobou,
 - k) účastník súťaže predloží svoj návrh, obsahujúci najmä víziu fungovania prenajatých nebytových priestorov po dobu nájmu, zámer ich využitia s ohľadom na účel prevádzkovania reštaurácie, výšku nájmu, pričom minimálna výška akceptovaného nájomného zo strany Mesta Žilina je stanovená podľa ceny v mieste obvyklej 410 €/ročne (bez energií),
 - l) prípadné vybudované zhodnotenie predmetu nájmu zostane aj po ukončení nájomného vzťahu majetkom mesta Žilina bez nároku na kompenzáciu zo strany nájomcu
 - m) Mesto Žilina ako vyhlasovateľ obchodnej súťaže si vyhradzuje právo zmeniť uverejnené podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť. Mesto Žilina si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy,
 - n) návrhy budú podávané osobne alebo do podateľne MsÚ,
 - o) lehota na podávanie návrhov do 13.1.2012.2011,
 - p) lehota na oznámenie vybraného návrhu - do 14 dní od konania najbližšieho zasadnutia Mestského zastupiteľstva po vyhodnotení návrhov
 - q) Mesto Žilina si vyhradzuje právo vybrať si návrh, ktorý mu najlepšie vyhovuje.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

V zmysle ustanovenia § 4 ods. 3 písm. h) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení ako aj článku 9 a článku 12 ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Žilina sa predkladá návrh na schválenie zámeru prenechania nehnuteľností mesta do nájmu formou obchodnej verejnej súťaže. V zmysle §9a ods.9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí je obec povinná primerane použiť pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci. Pri určení obvyklej ceny sa vychádza z ceny určenej dvoma nezávislými realitnými kancelármi a prípadného doterajšieho nájomného.

Budova na ul. Nanteruská je v súčasnosti využívaná na prízemí len sčasti, a to ako výcvikové a školiace stredisko mestskej polície Žilina. Zvyšná časť budovy sa nevyužíva. Vzhľadom na to, že túto budovu možno z hľadiska jej funkčného využitia rozdeliť na dve samostatné jednotky s vlastnými vchodmi, zostane využitie jednej časti aj naďalej ako výcvikové a školiace stredisko, pričom druhú časť možno využiť na podnikateľské, resp. obchodné účely. Mesto Žilina má preto záujem využiť tento objekt na uvedený účel, pričom však rešpektujúc platnú legislatívu nakladania s jeho majetkom chce o ďalšom nájme rozhodnúť formou výberového konania.

Nebytové priestory- podchod pri železničnej stanici sú v súčasnosti využívané na účely prevádzkovania predajne. Mesto Žilina má záujem tento účel využitia nebytových priestorov zachovať aj naďalej, pričom však rešpektujúc platnú legislatívu nakladania s jeho majetkom chce o ďalšom nájme rozhodnúť formou výberového konania.

Nebytové priestory Kultúrneho domu Trnové sú v súčasnosti využívané na účely prevádzkovania reštaurácie. Mesto Žilina má záujem tento účel využitia nebytových priestorov zachovať aj naďalej, pričom však rešpektujúc platnú legislatívu nakladania s jeho majetkom chce o ďalšom nájme rozhodnúť formou výberového konania.

Najvhodnejším prostriedkom sa javí obchodná verejná súťaž v zmysle ustanovenia § 281 Obchodného zákonníka. Po schválení predkladaného zámeru a rámcových podmienok súťaže mestským zastupiteľstvom bude vyhlásená obchodná verejná súťaž vrátane všetkých formálno-procesných náležitostí a po jej vyhodnotení bude výsledok predložený a odporučený mestskému zastupiteľstvu, ktoré rozhodne, ktorý návrh bude prijatý a realizovaný. Výsledkom obchodnej verejnej súťaže budú konkrétne návrhy jednotlivých záujemcov, z ktorých následne mestské zastupiteľstvo vyberie po odporučení výberovej komisie a zhodnotení všetkých pozitív a negatív najvhodnejšie riešenie. Vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže si môže v zmysle ustanovenia § 287 ods. 2 Obchodného zákonníka vyhradiť právo neprijať žiaden návrh, t.j. nebude viazaný povinnosťou nejaký návrh vybrať. Tento postup nám umožní vybrať najvhodnejší návrh, pričom predpokladáme predloženie viacerých alternatív. Rozhodujúcim kritériom pri vyhodnotení predložených návrhov však bude výška nájomného, ktorá nesmie byť nižšia ako nájomné v mieste obvyklom. Bude to otvorená súťaž s tým, že mesto zadá len rámcové podmienky (ako sú navrhované v uznesení) a bude už na jednotlivých uchádzačoch predložiť svoje vízie a ponuky.

Vzhľadom na to, že nájomné z predmetov nájmu je príjmom Mesta Žilina, dopad navrhovaného je z pohľadu rozpočtu Mesta Žilina kladný. Komisia finančná a Mestská rada odporučili materiál schváliť.