

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2011

K bodu programu

**NÁVRH NA SCHVÁLENIE ZÁMERU PRENECHANIA OBSLUŽNO-
TECHNICKÉHO OBJEKTU V LESOPARKU CHRASŤ DO NÁJMU
A
NÁVRH NA SCHVÁLENIE ZÁMERU PRENECHANIA NEBYTOVÝCH
PRIESTOROV NACHÁDZAJÚCICH SA NA NÁMESTÍ A. HLINKU DO
NÁJMU**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Návrh na uznesenie
3. Dôvodová správa

Materiál prerokovaný:

KF, KŽP
Mestská rada

Predkladá:

Ing. Igor Choma
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jakub Ulaher
vedúci odboru právneho a majetkového

Žilina, november 2011

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2011

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

1. zámer prenechania obslužno-technického objektu v Lesoparku Chrast', súp. č. 8398, ktorý sa nachádza pozemku KN-C 4958/5 o rozlohe 393 m² do nájmu formou obchodnej verejnej súťaže s nasledovnými podmienkami:
 - a) nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od podpísania zmluvy do 31.12.2016 s možnosťou výpovede zo strany Mesta Žilina aj bez uvedenia dôvodu s 3- mesačnou výpovednou dobou,
 - b) užívanie predmetu nájmu výlučne na účel rekreácie a oddychu (denná prímestská rekreácia s ťažiskovou funkciou detského ihriskového priestoru) po celú dobu trvania nájmu,
 - c) prípadné vybudované zhodnotenie predmetu nájmu zostane aj po ukončení nájomného vzťahu (aj predčasnom) majetkom mesta Žilina bez nároku na kompenzáciu zo strany nájomcu (pomerná kompenzácia možná iba v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu zo strany prenajímateľa v prípade, že takéto zhodnotenie bude vykonané so súhlasom prenajímateľa),
 - d) účastník súťaže predloží svoj návrh, obsahujúci najmä víziu fungovania prenajímanej nehnuteľnosti po dobu nájmu, zámer využitia obslužno-technického objektu s prihliadnutím na účel využitia rekreačno-oddychového areálu (prevádzkovanie rýchleho občerstvenia, podávanie teplých jedál a pod.), výšku nájmu pričom minimálna výška akceptovaného nájomného zo strany Mesta Žilina je stanovená podľa ceny v mieste obvyklej 2750 eur/ročne (bez energií),
 - e) vybraný nájomca zabezpečí na vlastné náklady prevádzku a údržbu toaliet v objekte, pravidelnú výmenu vriec na odpad a pravidelné vysypávanie odpadkových košov nachádzajúcich sa v oplotenom areáli ako aj ochranu objektu, t.j. pripojenie na PCO Mestskej polície,
 - f) 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,
 - g) návrhy budú podávané osobne alebo do podateľne MsÚ,
 - h) lehota na podávanie návrhov do 2.12.2011,
 - i) lehota na oznámenie vybraného návrhu - do 14 dní od konania najbližšieho zasadnutia Mestského zastupiteľstva po vyhodnotení návrhov
 - j) Mesto Žilina si vyhradzuje právo vybrať si návrh, ktorý mu najlepšie vyhovuje.

2. zámer prenechania nebytových priestorov postavených na časti pozemku parc.č. KN-C 5713/3 o výmere 126 m² v k. ú Žilina, Námestie A. Hlinku za

účelom prevádzkovania rýchleho občerstvenia 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 rýchleho občerstvenia, výšku nájmu, pričom minimálna výška akceptovaného nájomného zo strany Mesta Žilina je stanovená podľa ceny v mieste obvyklej 480 €/m²/ročne (bez energií),
- c) prípadné vybudované zhodnotenie predmetu nájmu zostane aj po ukončení nájomného vzťahu majetkom mesta Žilina bez nároku na kompenzáciu zo strany nájomcu
- 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 2.12.2011,
- 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.

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 obslužno-technického objektu v Lesoparku Chrasť, súp. č. 8398, ktorý sa nachádza pozemku parc. č. KN-C 4958/5 o rozlohe 393m² za účelom rekreácie a oddychu (denná prímestská rekreácia s ťažiskovou funkciou detského ihriskového priestoru) 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 vychádzalo z priemeru ceny určenej dvoma nezávislými realitnými kancelármi a ceny dohodnutej v doterajšej nájomnej zmluve. Nakoľko prenajímaný objekt je veľmi špecifický svojim umiestnením a tým aj sezónnou využiteľnosťou, pri stanovení výšky nájomného bola zohľadnená aj skutočnosť, že nájomca bude reálne využívať prenajaté priestory na komerčné účely len sezónne, cca 6 mesiacov v roku a zároveň bude celoročne na vlastné náklady celoročne zabezpečovať služby súvisiace s bezproblémovým chodom oploteného areálu v Lesoparku Chrasť.

Obslužno-technický objekt v Lesoparku Chrasť je od roku 2006 využívaný na účel rekreácie a oddychu. Mesto Žilina má záujem tento účel využitia objektu zachovať aj naďalej, pričom však rešpektujúc platnú legislatívu nakladania s jeho majetkom chce o ďalšom nájme rozhodnúť formou výberového konania.

Nebytové priestory na námestí A. Hlinku sú v súčasnosti využívané na účely prevádzkovania rýchleho občerstvenia. 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 neprijat' 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 predmetu nájmu je príjmom Mesta Žilina, dopad navrhovaného je z pohľadu rozpočtu Mesta Žilina kladný.

Materiál bol prerokovaný Komisiou finančnou, Komisiou životného prostredia a Mestskou radou s odporučením schváliť ho.