

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2020

K bodu programu

**Nakladanie s majetkom
(kúpa nehnuteľností)**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Materiál

Materiál prerokovaný:

Komisia územného plán. a výstavby

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jana Ochodničanová, LL.M.
vedúca odboru právneho, majetkového a VO

Žilina, 19.10.2020

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. ruší

uznesenie č. 152/2020 zo dňa 28.09.2020

II. schvaľuje

odkúpenie pozemkových nehnuteľností parc. č. KN-C 7939, zast. pl. a nádv. o výmere 1740 m² a parc. č. KN-C 7938, zast. pl. a nádv. o výmere 41 m², spolu so stavbou č. s. 3524 Výkupňa postavenou na pozemku parc. č. KN-C 7938 v k. ú. Žilina, spolu s oplotením a vonkajšími úpravami. Nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 305 pre okres: Žilina, obec: Žilina, katastrálne územie: Žilina pre spoločnosť Zberné suroviny Žilina a. s., so sídlom: Kragujevská 3 Žilina, IČO: 50 634 518 za celkovú čiastku 373 196,32 € s DPH. Zároveň sa v kúpnej zmluve predávajúci zaväzuje odstrániť všetky reklamné stavby z predávaných nehnuteľností.

Stavebný úrad, referát stavebného úradu:

Predmetný pozemok parc.č.7939 k. ú. Žilina sa nachádza v zóne (znak 4.16.BH/02), ktorej sú určené nasledovné regulatívy:

základná funkcia: Obytná, v bytových domoch

– doplnková funkcia: Zariadenia maloobchodu a nezávadné služby

– prípustné funkcie: Maloobchodné predajne potravinárskeho charakteru, drobné remeselné prevádzky

– obuvnícke, stolárske, krajčírskoe, aranžérske, kožiarske a iné, ale aj zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, verejného stravovania, poradenské a projektové kancelárie a administratívne priestory, prvky základnej technickej vybavenosti, zeleň, detské ihriská, atď.

– neprípustné funkcie: Rodinné domy, samostatne stojace individuálne a radové garáže, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie.

Nepripustná je výsadba vyššej (stromovej) zelene mimo pôvodnú druhovú skladbu

– typ stavebnej činnosti: 0+13, 0+9, 0+8, podl. objekty vnútorné modernizácie, dopravná a technická infraštruktúra, ostatné (0+5, 0+2, 0+1+1 podlažné objekty) nadstavby aj prestavby.

Možnosť nadstavby, respektíve využitia podkrovia pripustiť po individuálnom posúdení konkrétneho objektu

– min. index ozelenenia: 0,5

– typ zástavby: Musí korešpondovať s okolitou zástavbou

Vzhľadom na strategickú polohu pozemku odporúčame kúpu pozemku parc. č. KN-C 7938 a 7939 v k. ú. Žilina.

Materiál

Na základe informácie vlastníka o predaji areálu Zberných surovín Mesto Žilina, ktoré tento areál považuje za strategickú nehnuteľnosť, s využiteľnosťou do budúcnosti, požiadalo Zberné suroviny Žilina a. s., so sídlom Kragujevská 3 Žilina, IČO: 50 634 518 o odkúpenie areálu, patriaceho spoločnosti, umiestneného na sídlisku Solinky – parc. č. KN-C 7939 a parc. č. 7938, spolu so stavbou Výkupne č. s. 3524, postavenej na pozemku parc. č. KN-C 7938 v k. ú. Žilina. Odkupované nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom, odborom katastrálnym na LV č. 305 pre k. ú. Žilina. V rámci areálu Zberných surovín sa nachádzajú vonkajšie úpravy, vrátane prípojok a spevnených plôch. Celkovú cenu predaja spoločnosť vyhodnotila na cenu 340 000 € bez DPH, čo predstavuje celkovú čiastku 408 000 € s DPH.

Po rokovaní zástupcov mesta a vlastníka dňa 23.09.2020 bola zo strany vlastníka upravená ponuka na odpredaj nehnuteľností tak, že vlastník požaduje čiastku 373 196,32 € s DPH. Ponuka tvorí prílohu tohto materiálu.

Mesto dalo za účelom zistenia všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností vypracovať znalecký posudok a tiež požiadalo o určenie trhovej ceny realitnú kanceláriu.

Komisia územného plánovania a výstavby odporúča pozemok odkúpiť, zároveň doporučuje jednať o znížení kúpnej ceny s upozornením súčasnemu majiteľovi, že cena pozemku by mala vyjadriť aj tú skutočnosť, že v zmysle platného ÚPNM-M nie je možné tento pozemok využiť na rozšírenie obytnej funkcie ale len na funkciu dopravnej infraštruktúry a verejnej zelene.

Na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bol vypracovaný ZP 141/2020 Ing. Adriany Meliškovej nasledovne :

Stavby:

Výkupňa č. s. 3254	22 792,32 €
Prístrešok pre váhu parc. KN-C 7939	422,63 €
Spolu za Ploty	14 675,39 €
Spolu za Vonkajšie úpravy	37 810,33 €
Spolu stavby	75 700,68 €

Pozemky:

pozemok parc. č. KN-C 7938 (jednot.cena 111,10 €/m ²)	4 555,10 €
pozemok parc. č. KN-C 7939 (jednot.cena 111,10 €/m ²)	193 314,-- €
Spolu pozemky	197 869,10 €

Všeobecná hodnota celkom **273 569,78 €**

Žiadateľ nemá voči mestu podlžnosti.



Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 395, DIČ: 202 307 23 48
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 53272/L
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 500 7171, www.red.sk

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline dňa 09.07.2020

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Predmet odhadu: Nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísaná v LV č. 305 ako:
- parc. C-KN č. 7939 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.740 m².

Dodané podklady: Požiadavka zo dňa 08.07.2020, položka č. 1

Trhová hodnota:	Jednotková hodnota pozemku	125,- EUR/m ²
	parc. C-KN č. 7939 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.740 m ²	217.500,- EUR
	SPOLU	217.500,- EUR

Zdôvodnenie: Predmetný pozemok je situovaný v meste Žilina, na okraji sídliska Solinky a v súčasnosti je využívaný ako dvor zberných surovín. Pozemok je tvorený spevnenými panelovými plochami, má prístup z verejnej komunikácie a je oplotený. Pozemok má tvar bumerangu o šírke cca 16 metrov. Podľa ÚPN-M Žilina je väčšia časť predmetného pozemku súčasťou funkčnej plochy 4.16.BH/02, ktorej základnou funkciou je obytná v bytových domoch, doplnkovou funkciou sú zariadenia maloobchodu a nezávadné služby. Zároveň je však na časti pozemku zakreslený kruhový objazd, ktorý je v danom území v budúcnosti plánovaný, čo môže zásadným spôsobom obmedziť možnosti využitia daného pozemku a výstavbu na ňom. V súčasnosti je pozemok vhodný na parkovanie automobilov, príp. inej techniky, alebo na uskladnenie materiálu, príp. lodných kontajnerov, a pod.

Poučenie: Naša spoločnosť stanovila trhovú hodnotu uvedených nehnuteľností na základe dlhoročných skúseností a poznatkov o trhu s nehnuteľnosťami v Žiline a okolí, súčasnej ponuky nehnuteľností v uvedenej lokalite, ktorých parametre sú obdobné ako parametre oceňovaných nehnuteľností a na základe skutočných (realizovaných) cien nehnuteľností, ktorých predaj naša spoločnosť v ostatnom období v danej lokalite sprostredkovala. Pri určovaní trhovej hodnoty nehnuteľností sme vychádzali z Vami poskytnutých podkladov a verejne dostupných informácií podstatných pre jej stanovenie. Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že naše stanovisko nie je záväzné a má výlučne informatívny, resp. poradný charakter.

I AM

RED

Realitné služby RED®

Hlavné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 819/3, 010 01 Žilina, IČO: 48 584 305, DIČ: SK 207 93 46
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Ors, vložka č: 30972A,
ovčák red@red.sk, tel: +421 31 600 7171, www.red.sk

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline dňa 11.09.2020

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Predmet odhadu: Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísané v LV č. 305 ako:

- parc. C-KN č. 7938 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m²,
- STAVBA - VÝKUPŇA so súp. č. 3524 postavená na pozemku parc. C-KN č. 7938.

Dodané podklady: Požiadavka zo dňa 07.09.2020, položka č. 1

Trhové hodnoty: Jednotková hodnota pozemku 125,- EUR/m²
parc. C-KN č. 7938 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 41 m² 5.125,- EUR
STAVBA - VÝKUPŇA so súp. č. 3524 na pozemku parc. C-KN č. 7938 13.000,- EUR
SPOLU 18.125,- EUR

Zdôvodnenie: Predmetné nehnuteľnosti sú situované v meste Žilina, na okraji sídliska Solinky a v súčasnosti sú súčasťou areálu, ktorý je využívaný ako dvor zberných surovín. Pozemok má výmeru 41 m² a je z väčšej časti zastavaný stavbou, pričom obidve nehnuteľnosti sú umiestnené vo vnútri väčšieho pozemku parc. C-KN č. 7939 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.740 m². Prístup na predmetné nehnuteľnosti je teda cez vyššie uvedený pozemok, čo však nevidíme ako problém, keďže všetky nehnuteľnosti sú v súčasnosti vo vlastníctve jedného vlastníka. Zároveň predpokladáme, že predmetom predaja do budúcnosti bude celý areál. Stavba má výmeru cca 25 m² a podľa dostupných informácií bola daná do užívania v roku 1985, pričom bola používaná ako výkupňa zberných surovín. V súčasnosti je nevyužívaná. Jedná sa o prízemnú jednopodlažnú murovanú budovu rozdelenú na hlavnú miestnosť s kuchynskou linkou a kúpeľňu so sprchovým kútom, umývadlom a WC. Okná sú drevené. Do objektu je dovedená električka, verejný vodovod a spašková kanalizácia. Objekt je vykurovaný pomocou elektrických ohrievačov. Predmetné nehnuteľnosti sú súčasťou územia, ktoré je podľa ÚPN-M Žilina súčasťou funkčnej plochy 4.16.BH/02, ktorej základnou funkciou je obytná v bytových domoch, doplnkovou funkciou sú zariadenia maloobchodu a nezávadné služby.

Poučenie: Naša spoločnosť stanovila trhovú hodnotu uvedených nehnuteľností na základe dlhoročných skúseností a poznatkov o trhu s nehnuteľnosťami v Žiline a okolí, súčasnej ponuky nehnuteľností v uvedenej lokalite, ktorých parametre sú obdobné ako parametre oceňovaných nehnuteľností a na základe skutočných (realizovaných) cien nehnuteľností,



Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Hlavná 7, 010 01 Zlín, IČO: 46 084 064, IČD: 520 201 70 40
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Zlín, oddiel: 520, vložka: 6/2012/24.
E-mail: red@red.sk, tel: 021 41 000 1 171, www.red.sk

ktorých predaj naša spoločnosť v ostatnom období v danej lokalite sprostredkovala. Pri určovaní trhovej hodnoty nehnuteľností sme vychádzali z vami poskytnutých podkladov a verejne dostupných informácií podstatných pre jej stanovenie. Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že naše stanovisko nie je záväzné a má výlučne informatívny, resp. poradný charakter.

Mestský úrad Žilina
Ing. Michal Berger,
010 01 Žilina,
Slovenská republika

Vybavuje
Ing. Čurilla Michal

tel.:
0907 882 133

e-mail:
mcurilla@zsza.sk

V Žiline, dňa
23.9.2020

Vážený pán Ing. Michal Berger,

Na základe dnešného rokovania za prítomnosti časti mestského zastupiteľstva sme ochotní upraviť našu cenovú ponuku na predaj nehnuteľnosti MV Solinky (KNC 7938 a 7939).

Ako už sme uviedli v minulosti, na predmetných parcelách sa nachádza aj nasledujúce príslušenstvo, ktoré je súčasťou predaja a na ktorý sa uplatní DPH podľa Zákona o dani z pridanej hodnoty č. 222/2004 Z.z.

Oplotenie	15.600€
Prípojky spolu	1.100€
Osvetlenie	1.000€
<u>Spevnené plochy</u>	<u>35.000€</u>
Spolu bez DPH	52.700€
DPH	10.540€
Spolu s DPH	63.240€

Parcela 7939 o výmere 1740m² a Parcela 7938 o výmere 41m². Predmetné parcely hodnotíme v rámci našej ponuky voči mestu Žilina na 134,081€/m² čo je pri celkovej výmere 1781m² spolu 238 800€ bez DPH. V zmysle zákona Zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty bude dodanie parcely 7938 vrátane stavby na nej stojacej oslobodené od DPH:

41m ² * 134,08€/m ² =	5.497,3 €
<u>Budova</u> =	<u>24500€</u>
Spolu	29.997,28€ bez DPH

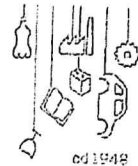
Sídlo spoločnosti:

Zberné Suroviny Žilina a.s.
Kragujevská 3, 010 01 Žilina
IČO: 50634518, IČ DPH: SK2120399779
Spoločnosť zapísaná v OR Os Žilina, oddiel SÁ, vložka 10917/L
IBAN: SK07 1100 0000 0026 2245 5615
SWIFT: TATRSKBX

Kontakt:

call centrum: +421 41 5658 222
e-mail: zsza@zsza.sk
web: www.zsza.sk





V zmysle zákona Zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty nebude dodanie parcely 7939 oslobodené od DPH:

1740m ² * 134,08€/m ² =	233.299,2€ bez DPH
<u>DPH</u>	<u>46.659,84€</u>
Spolu	279.959,04€ s DPH

Konečná cena predaja sa skladá nasledovne:

Príslušenstvo	63.240€ s DPH
Budova a KNC 7938	29.997,28€ bez DPH
<u>KNC 7939</u>	<u>279.959,04€ s DPH</u>
Spolu	373.196,32€

Uvedená cena 373.196,32€ je konečná cena, ktorú vieme akceptovať a ktorú predkladáme do rokovania Mestského zastupiteľstva Žilina, ktoré sa koná 28.9.2020.

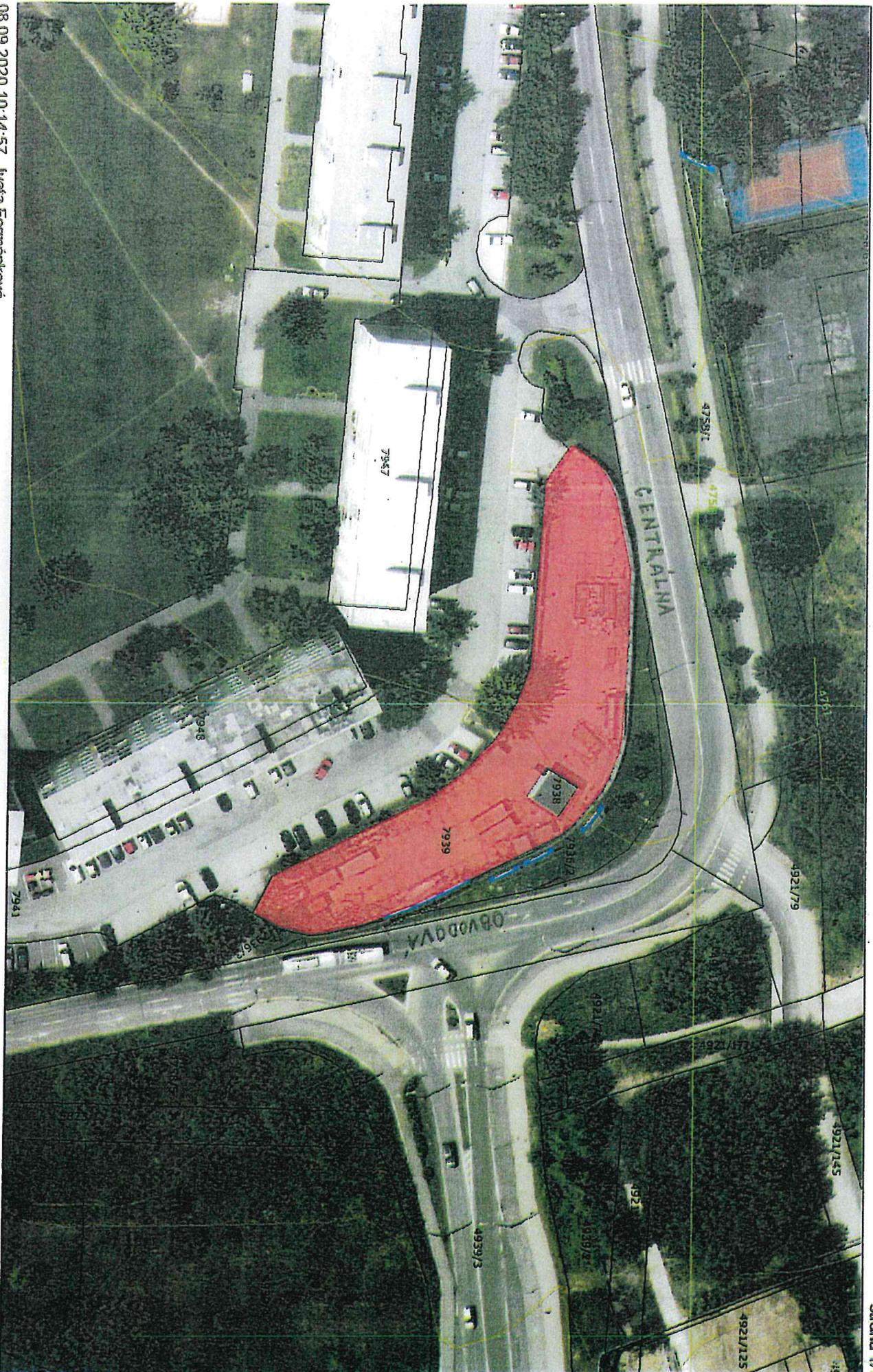
Ďalej si Vás dovoľujeme požiadať o bezodkladné informovanie o výsledku hlasovania Mestského zastupiteľstva vo veci predaja MV Solinky.

V prípade, že Mestské zastupiteľstvo kúpu našej nehnuteľnosti schváli, berieme na vedomie, že Mesto Žilina bude schopné splatiť predmet kúpy až v prvom kvartáli 2021, čo bude súčasťou zmluvných podmienok o ktorých sme pripravený následne rokovať. V tomto prípade sa zaväzujeme odstrániť reklamné stavby nachádzajúce sa na predmetnej nehnuteľnosti.

V prípade neschválenia kúpi Mestským zastupiteľstvom, potrebujeme čo najskôr obnoviť rokovania zo zástupcami spoločností, ktoré prejavili záujem o predmetnú nehnuteľnosť a s ktorými sme rokovanie prerušili do termínu zasadnutia mestského zastupiteľstva.

S pozdravom,

Sídlo spoločnosti:
Zberné Suroviny Žilina a.s.
Kragujevská 3; 010 01 Žilina
IČO: 50634518, IČ DPH: SK2120
Spoločnosť zapísaná v OR Os Žil
IBAN: SK07 1100 0000 0026 224
SWIFT: TATRSKBX



08.09.2020 10:14:57 Ivetka Formániková

Informačný systém katastra nehnuteľností (c) ÚGKK SR 2006 (tieto je na právne účely)

CG GISAM CorGeo s.r.o

Orthofotomapa (c) XYZ s.r.o. 2006-2010

Všetchny práva vyhrazeny. Všechny údaje jsou zhruba.

Mierka 1:800