

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2024

K bodu programu

Prenájom majetku (miestnosť v suteréne MsÚ – výmenníková stanica)

Materiál obsahuje:

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

Materiál bol prerokovaný v komisii:

Komisia finančná a majetková

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
Primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

PhDr. Katarína Tomášová
Vedúca oddelenia organizačného odboru vnútornej organizácie a správy MsÚ

Žilina, 27. február 2024

NÁVRH NA UZNESENIE

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

prebytočnosť a uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov medzi mestom Žilina, so sídlom Námestie obetí komunizmu 1, 01131 Žilina, IČO: 00 321 796, štatutárny zástupca: Mgr. Peter Fiabáne, primátor (prenajímateľ) a obchodnou spoločnosťou MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava, IČO: 36 211 541, štatutárny zástupca: Ing. Marcel Vrátný, generálny riaditeľ, Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ (nájomca). Predmetom nájmovej zmluvy je prenájom nebytového priestoru o výmere 57 m² nachádzajúceho sa v suteréne budovy (strojovňa, výmenníková stanica) Mestského úradu, Námestie obetí komunizmu č.s. 3350 v katastrálnom území Žilina. Zmluva bude uzatvorená na dobu určitú – na 20 rokov s účinnosťou od účinnosti zmluvy, a to za účelom prevádzky a rekonštrukcie zariadenia odovzdávajúcej stanice tepla (OST). Cena nájmu je stanovená znaleckým posudkom (ZP) 04/2024 Ing. Vladimírom Lamošom zo dňa 06.02.2024 v hodnote **973,36 €/celý predmet nájmu/rok** (jednotková hodnota nájmu nehnuteľnosti: **24,34 €/m²/rok**). Náklady za vypracovanie ZP predstavujú 250,00 € a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti 30,00 €. Spolu s predmetom nájmu bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi aj prevádzkové náklady súvisiace s predmetom nájmu,

a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl.12 ods.6 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Odôvodnenie osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl.12 ods.6 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina:

Nájomca vykonáva regulovanú činnosť aj v budove Mestského úradu v Žiline (MsÚ) spočívajúcu v distribúcii a dodávke tepla zo sústavy centrálného zásobovania teplom (ďalej len „CZT“) v rámci vymedzeného územia mesta Žilina. Jedná sa o prenájom vymedzeného nebytového priestoru, v ktorom má nájomca ako dlhodobý užívateľ prenajímaného nebytového priestoru umiestnenú technológiu OST v jeho vlastníctve, ktorou zásobuje teplom budovu MsÚ a príslušné objekty, pričom s ohľadom na uvedené okolnosti by nájom nebytového priestoru priamym prenájomom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e), §9 aa ods.3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a čl.12 ods.6 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky a má dopad na rozpočet mesta Žilina.

Materiál bol prerokovaný v komisii finančnej a majetkovej MZ v Žiline, na ktorom neboli vnesené pripomienky.

MATERIÁL

MH Teplárenský holding, a.s. závod Žilina (ďalej len „MHTH“), ako dodávateľ tepla v rámci tzv. vymedzeného územia sústavy centrálného zásobovania teplom (ďalej len „CZT“) v meste Žilina, zásobuje budovu Mestského úradu v Žiline, Námestie obetí komunizmu č. 1 (MsÚ) teplom a vodou zariadenia z odovzdávajúcej stanice tepla (OST) umiestnenej v samostatnej miestnosti v suteréne MsÚ – výmenníkovej stanice, stavebne a funkčne určenej pre tento účel. Pre účel dodávky tepla pre budovu MsÚ bola v roku 2008 zo strany MHTH a na jej náklady (vtedy Žilinská teplárenská, a.s.) zriadená nová OST. Za účelom umiestnenia a prevádzkovania vyššie uvedenej OST bola v marci 2008 uzatvorená nájomná zmluva č. 46/2008 medzi mestom Žilina ako prenajímateľom a spoločnosťou Žilinská teplárenská, a.s. ako nájomcom (predchodca MHTH), ktorej predmetom nájmu boli nebytové priestory jestvujúcej OST o výmere 57 m². Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, s platnosťou do 31.03.2023.

Zo strany MHTH bola dňa 22.01.2024 na mesto Žilina podaná žiadosť o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy a to z dôvodu spoľahlivej a kontinuálnej dodávky tepla, ktorú MHTH žiada uzatvoriť min. na dobu 20 rokov, prípadne dobu neurčitú - po telefonickými komunikácií žiadajú uzatvorenie zmluvy na 20 rokov. Uvedenú dobu požaduje MHTH z dôvodu istoty ekonomickej návratnosti pripravovaného projektu MHTH „Rekonštrukcia rozvodov tepla a zmena média z parného na horúcovodné“. Projekt sa bude realizovať v roku 2025, kedy bude zariadenie OST a primárne rozvody v budove MsÚ opäť rekonštruované na náklady MHTH.

Na určenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností bol vypracovaný ZP č. 04/2024 Ing. Vladimírom Lamošom zo dňa 06.02.2024 v hodnote **973,36 €/celý predmet nájmu/rok** (jednotková hodnota nájmu nehnuteľnosti: **24,34 €/m²/rok**). Náklady za vypracovanie ZP predstavujú 250,00 € a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti 30,00 €. Trhová hodnota nájmu nehnuteľnosti podľa Realitných služieb RED bola dňa 06.02.2024 určená v hodnote **2 736,00 €/celý predmet nájmu/rok** (jednotková hodnota nájmu nehnuteľnosti: **48,00 €/m²/rok**).

MH Teplárenský holding, a.s. závod Žilina (ďalej len „MHTH“), ako dodávateľ tepla v rámci tzv. vymedzeného územia sústavy centrálného zásobovania teplom (ďalej len „CZT“) v meste Žilina, pripravuje za účelom zefektívnenia prevádzky distribučnej sústavy CZT realizáciu stavby „Rekonštrukcia rozvodov tepla a zmena média z parného na horúcovodné“. Uvedený zámer je v súlade s platnou koncepciou mesta v oblasti tepelnej energetiky, s očakávaným efektom významného zníženia tepelných strát oproti parným rozvodom, ako aj zvýšenia kvality riadenia a merania dodávok tepla.

Vzhľadom k finančnej, technickej aj časovej náročnosti pripravovaného zámeru, je postupná výmena parných rozvodov rozdelená na etapy. Zmena teplonosnej látky pre odberné miesta v objekte MÚ v Žiline, je uvažovaná k realizácii v roku 2025. Podmienkou pre realizáciu uvedeného zámeru zo strany MHTH a.s. je získanie nenávratných finančných prostriedkov z Modernizačného fondu. Upresnenie termínov realizácie bude možné v závislosti na harmonograme výstavby, po výbere dodávateľa a uzatvorení zmluvného vzťahu.

Žiadateľ nemá voči mestu Žilina podlžnosti ani neprebíha súdny spor.

Útvar hlavného architekta mesta Žilina nemá námietky voči prenájmu uvedeného nebytového priestoru v budove mestského úradu.