

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2024

K bodu programu

ZMLUVA O BUDÚCEJ ZÁMENNEJ ZMLUVE – PTM-BYTY, s.r.o.

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Príloha/y

Materiál prerokovaný:

KF, KD, KÚPaV

Predkladá:

Ing. Michal Berger
prednosta mestského úradu

Zodpovedný za vypracovanie:

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

Žilina, 27.2.2024

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. _/2024

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

Uzatvorenie zmluvy o budúcej zámennej zmluve medzi mestom Žilina a obchodnou spoločnosťou PTM-BYTY, s.r.o., Závodská cesta 4, 010 01 Žilina, IČO: 36739391 (ďalej len „PTM“), a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15, písm. f) zákona č. 138/1991 Zb., o majetku obcí. Predmetom zmluvy o budúcej zámennej zmluve budú nasledovné pozemky:

- a) pozemky vo vlastníctve PTM v k.ú. Závodie:
 - KNC 1472/57 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 342 m²,
 - KNC 1472/602 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 7 m²,
 - KNC 1472/856 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 264 m²,
 - KNC 1472/904 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 202 m²,
 - KNC 1472/905 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 95 m².

Celková výmera budúcich zamieňaných pozemkov vo vlastníctve PTM je 910 m². Celková všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená znaleckým posudkom č. 3/2024, ktorý vypracoval znalec, Ing. Adrián Bukovec, na 77 204,40 EUR.

- b) pozemok vo vlastníctve mesta Žilina v k.ú. Žilina, o výmere približne 140 m², ktorý bude vytvorený z parciel:
 - KNC 998/14 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1518 m²,
 - KNC 998/18 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 209 m².

Celková približná výmera budúceho zamieňaného pozemku vo vlastníctve mesta Žilina je 140 m². Celková všeobecná hodnota celkovej výmery pozemkov (1727 m²), z ktorých bude vytvorená zamieňaná časť, bola stanovená znaleckým posudkom č. 2/2024, ktorý vypracoval Ing. Adrián Bukovec, na 347 955,96 EUR. Pri jednotkovej cene 201,48 EUR/m² je všeobecná hodnota zamieňanej časti 140 m² 28 207,20 EUR.

Zámena bude dohodnutá ako bezodplatná s výnimkou prípadu, že by zo znaleckého posudku vyplývalo, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti, ktorú zamieňa mesto, je vyššia, ako všeobecná hodnota nehnuteľností, ktoré zamieňa PTM.

Podmienkou uzatvorenia riadnej zámennej zmluvy bude najmä:

- PTM zrealizuje na základe zmluvného vzťahu s mestom na vlastné náklady projekt, na základe ktorého dôjde k riešeniu umiestnenia zelene a prispôbeniu rozmiestnenia parkovacích státí na pozemkoch mesta: KNC 998/11 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1503 m², KNC 998/14 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1518 m² a KNC 998/18 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 209 m² v k.ú. Žilina,

- uzatvorenie riadnej zámennej zmluvy bude schválené Mestským zastupiteľstvom v Žiline.

V prípade, že PTM zrealizuje projekt a k uzatvoreniu riadnej zámennej zmluvy nedôjde, zaviazá sa mesto uhradiť PTM účelne vynaložené náklady na realizáciu projektu, najviac však vo výške stanovenej znaleckým posudkom.

Konečný rozsah realizácie projektu bude závisieť od finálnej podoby technického riešenia projektu.

Odôvodnenie osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15, písm. f) zákona č. 138/1991 Zb., o majetku obcí: osobitný zreteľ spočíva v tom, že ide o budúci prevod na základe zámennej zmluvy, pričom takýto postup je pre mesto vhodnejší, ako predaj majetku mesta, resp. nadobudnutie vecí kúpnu zmluvou.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade s § 9a ods. 15, písm. f) zákona č. 138/1991 Zb., o majetku obcí a v súlade s čl. 11 ods. 2, písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta a právnymi predpismi.

Materiál má neutrálny vplyv na rozpočet mesta.

MATERIÁL

Mesto Žilina a obchodná spoločnosť PTM-BYTY, s.r.o. uzavru v budúcnosti po splnení podmienok, stanovených v zmluve o budúcej zámennej zmluve, zámennú zmluvu, ktorej predmetom bude zámena nehnuteľností, špecifikovaných v navrhovanom uznesení.

Podmienkou pre uzatvorenie riadnej zámennej zmluvy bude najmä, že PTM zrealizuje na základe zmluvného vzťahu s mestom na vlastné náklady projekt, na základe ktorého dôjde k riešeniu umiestnenia zelene a prispôsobeniu rozmiestnenia parkovacích státí na pozemkoch mesta: KNC 998/11 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1503 m², KNC 998/14 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 1518 m² a KNC 998/18 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 209 m² v k.ú. Žilina.

Obsah projektu bude odsúhlasený mestom.

V rámci realizácie projektu nebudú vymenené existujúce obrusné vrstvy. Projekt počíta so zachovaním pôvodných asfaltových krytov.

Aktuálne sa nachádza na predmetných parcelách do 45 parkovacích miest. Po zrealizovaní projektu sa zvýši počet parkovacích miest na 50.

Na časti pozemku, ktorý bude predmetom zámeny zo strany mesta (cca 140m²), bude po realizácii projektu 12 parkovacích miest + 1m prechod do budovy. Presná výmera zamieňanej parcely bude určená na základe porealizačného zamerania.

Zmluvné strany sa dohodnú taktiež na tom, že v stanovenom čase od 18:00 do 7:00 bude môcť mesto využívať predmet zámeny (približne 12 parkovacích miest) za účelom realizácie parkovacej politiky mesta, a to vo vzťahu k PTM bezodplatne.

Samotná riadna zámenná zmluva bude podliehať schváleniu Mestským zastupiteľstvom.

Spolu so zámennou zmluvou bude uzatvorená zmluva o bezodplatnom zriadení vecného bremena vo vzťahu k zaťaženým pozemkom vo vlastníctve PTM, ktoré sú predmetom budúcej zámeny v zmysle navrhovaného uznesenia v k.ú. Závodie. Na základe tejto zmluvy bude mesto Žilina oprávnené mať umiestnené chodníky na zaťažených pozemkoch a dobudovať chodníky na zaťažených pozemkoch. Po uzatvorení riadnej zámennej zmluvy sa mesto Žilina stane vlastníkom týchto pozemkov.

Grafické znázornenie budúceho zamieňaného pozemku mesta Žilina vyplýva z prílohy (situácia).

Predpokladaný rozsah projektu vyplýva z prílohy (situácia).

V zmysle vyššie uvedeného tak PTM:

- a) zrealizuje projekt na vlastné náklady,
- b) bezodplatne zriadi na vyššie uvedených parcelách v k.ú. Závodie pre mesto vecné bremeno za účelom umiestnenia a dobudovania chodníkov, (po uzatvorení riadnej zámennej zmluvy prevedie vlastnícke právo k predmetným pozemkom na mesto),
- c) po zámene pozemkov bezodplatne umožní mestu realizovať parkovaciú politiku na predmete zámeny v dohodnutom čase.

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľného majetku, ktoré vypracovalo Realitné centrum RED, s.r.o. dňa 18.1.2024, je hodnota budúcich zamieňaných nehnuteľností vo vlastníctve PTM **75 530,- EUR**.

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľného majetku, ktoré vypracovalo Realitné centrum RED, s.r.o. dňa 18.1.2024, je hodnota budúcej zamieňanej nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Žilina (140 m²) **90 020,- EUR**.

Po prerokovaní materiálu v komisiách bola vykonaná zmena v časti „*Materiál*“, kde bolo stanovené časové rozpätie pre užívanie parkovacích miesta za účelom realizácie parkovacej politiky mesta od 18:00 do 6:00. Časové rozpätie bolo zmenené na „*od 18:00 do 7:00*“.

Útvar hlavného architekta mesta Žilina súhlasí s navrhovanou zámenou. ÚHA odporúča na týchto parkoviskách riešiť zdieľané parkovanie, t.j. aby bolo v nočných hodinách umožnené parkovanie rezidentov (napr. 18:00 -7:00).

Odbor správy verejného priestranstva a životného prostredia súhlasí s navrhovanou zámenou.

Odbor riadenia projektov a investícií s navrhovanou zámenou v uvedenom rozsahu súhlasí. Na pozemku p.č. KN-C 998/18 nie je umiestnená žiadna časť stavby „Modernizácia trolejbusových tratí...v Žiline“. Na pozemku p.č. KNC 998/14 je umiestnená existujúca sieť - rozvod verejného osvetlenia. Stavba „Modernizácia trolejbusových tratí...“ na pozemku p.č. KNC 998/14 umiestňuje IS – SO 03-33-01 Verejné osvetlenie, v dĺžke približne 58 m a OB 110.1028. V prípade, že zamieňaná časť, určená GP (uvádzaných 140m² z 1518m²) je dotknutá umiestnením siete VO, odporúčame pri zámene riešiť aj zriadenie vecného bremena (t'archy) pre umiestnenie IS.

PTM nemá voči mestu podlžnosti.

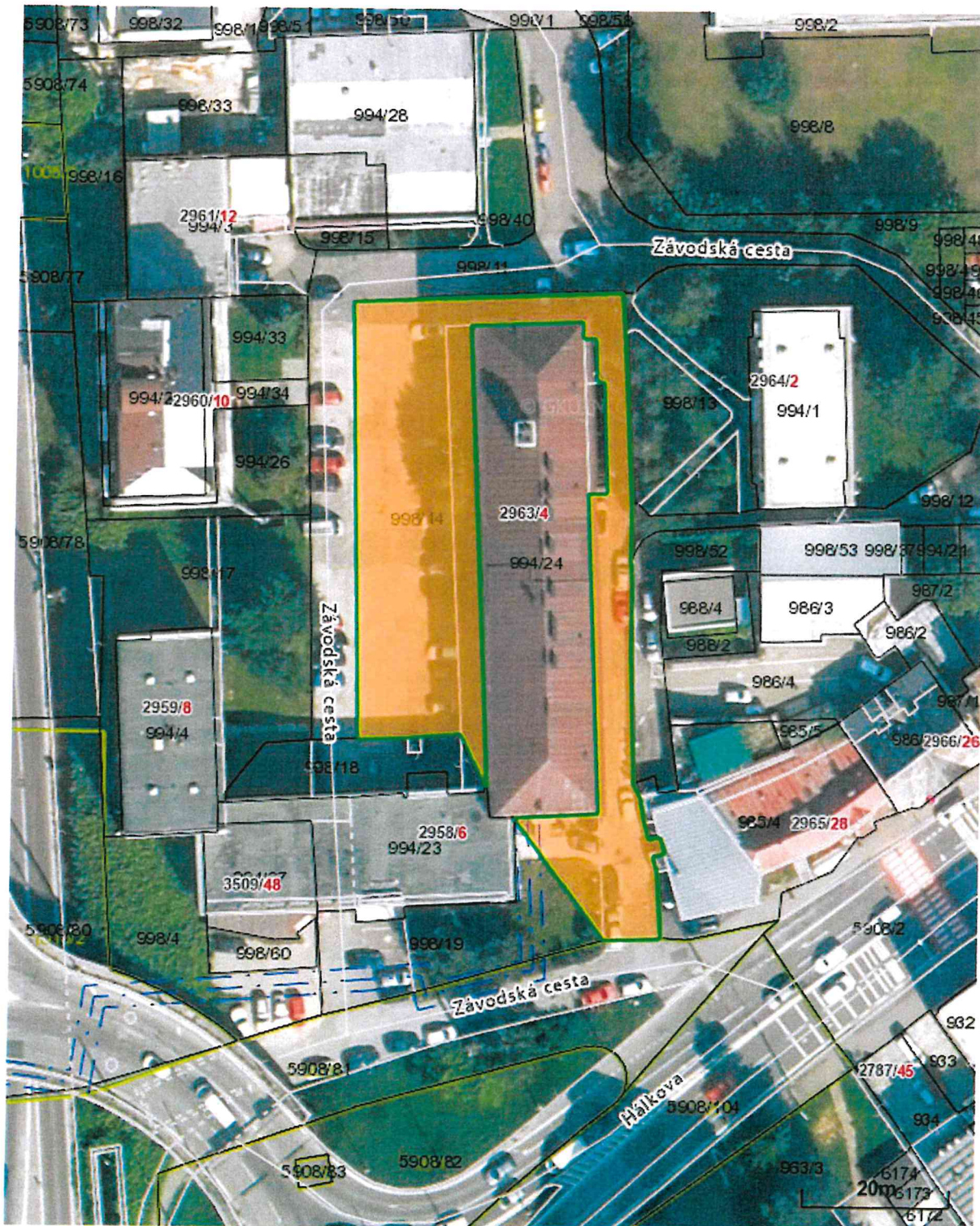
Komisia finančná a majetková odporúča MZ schváliť.

Komisia dopravy odporúča MZ na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a schváliť.

Komisia územného plánovania a výstavby odporúča MZ na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a schváliť.

Parcela registra C, 998/14

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



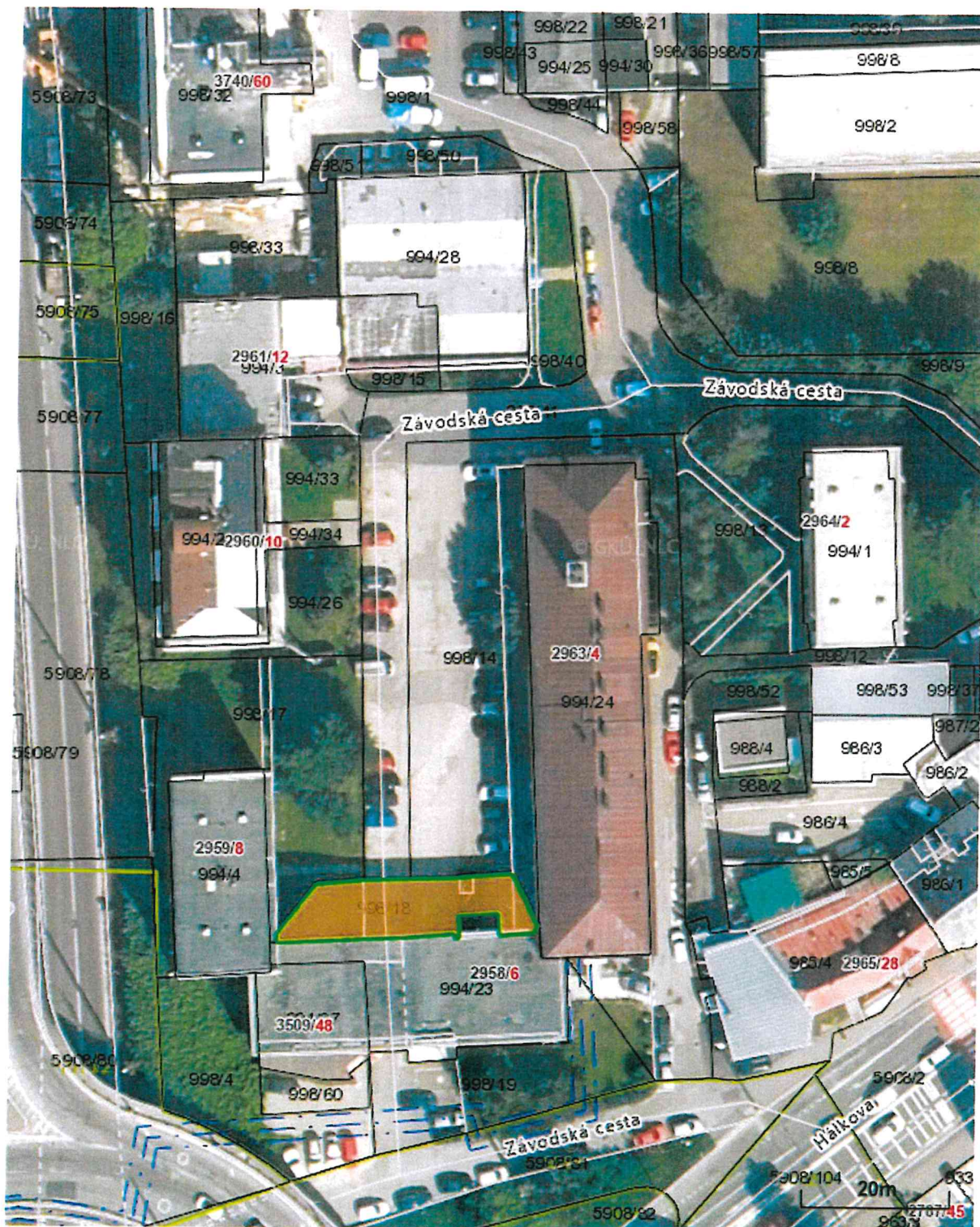
Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 998/18

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

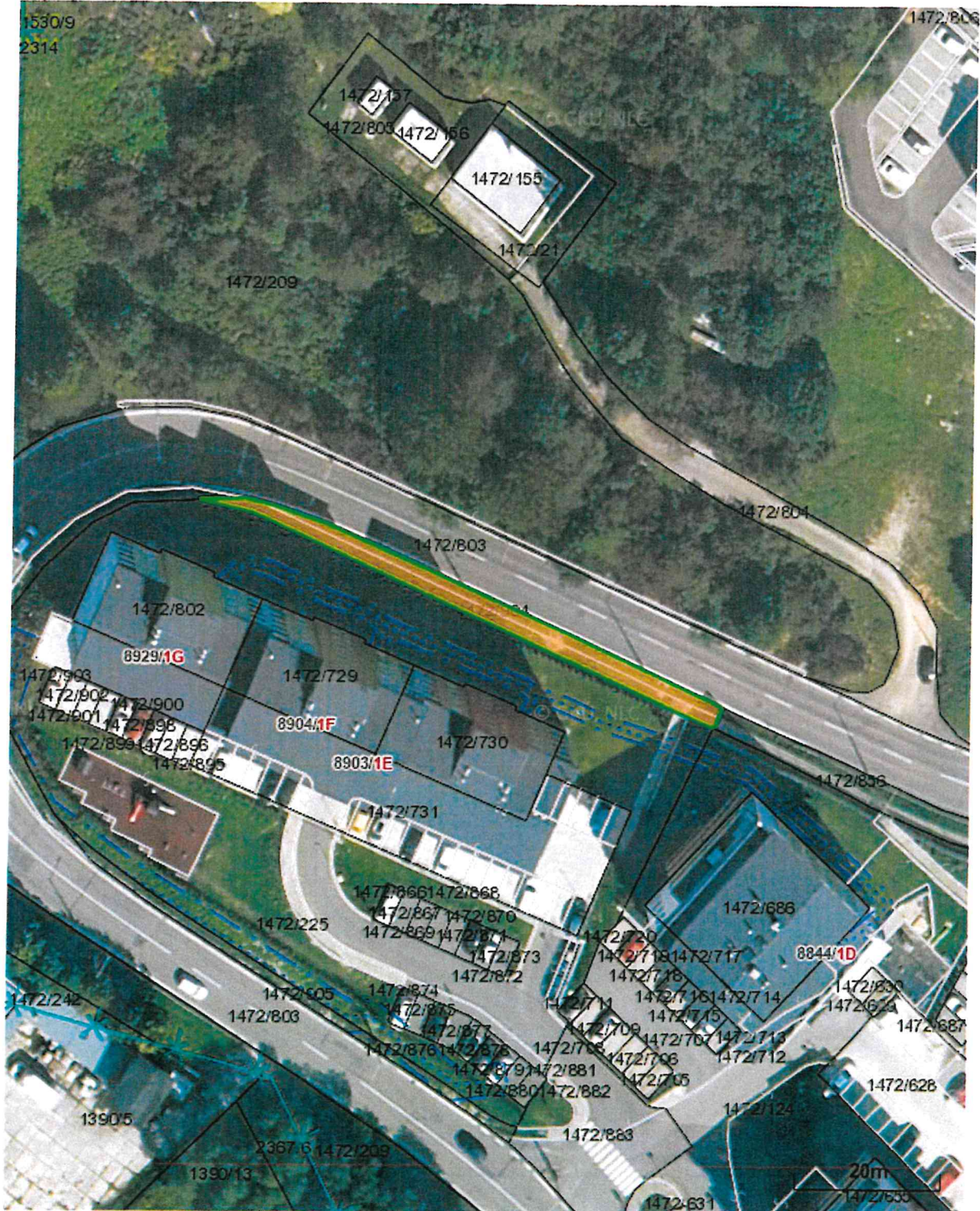
(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 1472/904

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Závodie



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 1472/905

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Závodie



Vytlačené z aplikácie **Mapový klient ZBGIS**. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

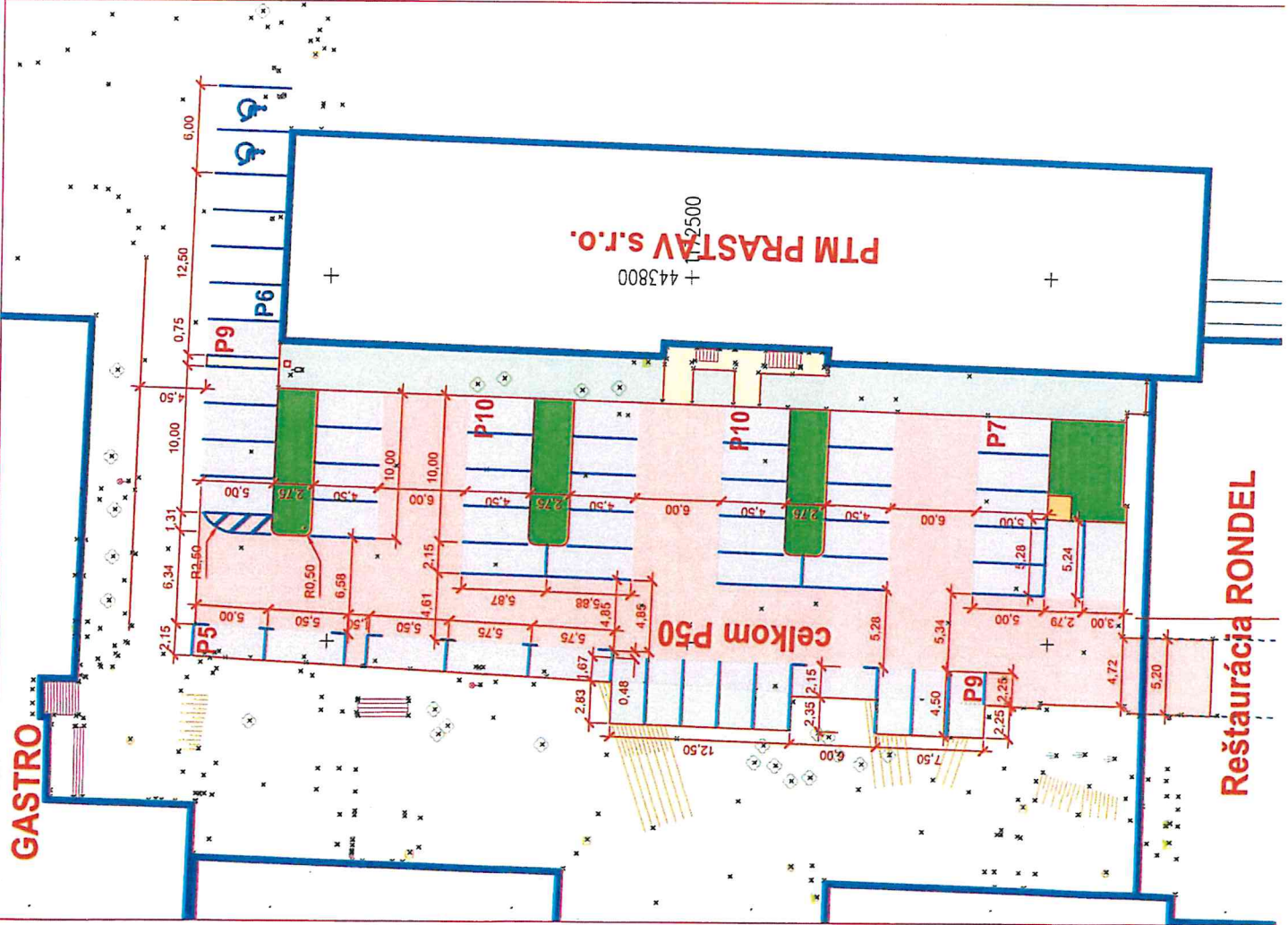
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

GASTRO

Reštaurácia RONDEL

PTM PRASTAV S.R.O.
+ 443800
+ 443500

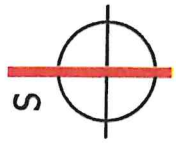
celkom P50



LEGENDA:

- Obšlužná komunikácia - 629 m²
- Parkovacie plochy - 539 m²
- Chodníky - 30 m²
- Vetrák krytu - 3 m²
- Parkovacie hodiny - nová poloha
- Existujúca zeleň - 165 m²
- Zeleň zabratá pre kolmé parkoviská - 52 m²
- Novonavrhovaná zeleň - 117 m²

Celková plocha: 629 + 539 + 30 + 3 + 165 + 52 + 117 = 1535 m²
 Bilancia zelene: 165 + 117 - 52 = 230 m²
 Podiel zelene v %: 230 : 1535 = 14,98 %



KS 2112 - Miestne komunikácie

názov akcie		BroCom s.r.o. Závodská 2963/4, 010 01 Žilina broncek.ondrej@gmail.com 0911 140 455		čís. sady
objekt		Parkovisko Závodská cesta, Žilina		profesia
názov výkresu		Komunikácie a terénne úpravy		KTÚ
SITUÁCIA		autor proj.	Ing. Ondrej Bronček	dátum
		zodp.proj.	Ing. Ondrej Bronček	11/2023
		vpracoval	Ing. Matúš Bronček	mierka
		stupeň	štúdia	1:300
investor		PTM PRASTAV s.r.o., Závodská cesta 4, 010 01 Žilina		formát
				2A4



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 18.01.2024

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Predmet odhadu: Pozemok o výmere 140 m², ktorý bude odčlenený z nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, ktoré sú v súčasnosti zapísané ako:

- pozemok parc. C-KN č. 998/14 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1518 m²,
- pozemok parc. C-KN č. 998/18 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 209 m².

Dodané podklady: Objednávka zo dňa 18.12.2023

Trhová hodnota: Jednotková hodnota pozemku 643,- EUR/m²
Novovytvorená parcela – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m² 90.020,- EUR

SPOLU 90.020,- EUR

Zdôvodnenie: Predmetné pozemky sú situované v širšom centre mesta Žilina, na ulici Závodská cesta, vo vnútrobloku bytových domov a objektov občianskej vybavenosti. Pešia dostupnosť do centra mesta je veľmi dobrá. Jedná sa o spevnené asfaltové plochy, ktoré v súčasnosti slúžia na parkovanie automobilov a ako prístupové komunikácie do vnútrobloku. Pozemky majú zabezpečený prístup z verejnej komunikácie. Odčlenený pozemok, ktorý je predmetom ohodnotenia, má slúžiť na parkovanie automobilov, pričom má na ňom vzniknúť 12 parkovacích státí. Vzhľadom na pešiu dostupnosť do centra mesta je dopyt po parkovaní v tejto lokalite značný a parkovanie je zaujímavé nielen pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov z okolitých budov, ale aj pre firmy, ktoré majú v blízkosti svoje prevádzky.

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.

Mgr. Peter Wondřík, konateľ



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 18.01.2024

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Predmet odhadu: Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Závodie, obec Žilina, okres Žilina, zapísané ako:

- pozemok parc. C-KN č. 1472/57 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 342 m²,
- pozemok parc. C-KN č. 1472/602 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m²,
- pozemok parc. C-KN č. 1472/856 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 264 m²,
- pozemok parc. C-KN č. 1472/904 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 202 m²,
- pozemok parc. C-KN č. 1472/905 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 95 m².

Dodané podklady: Objednávka zo dňa 18.12.2023

Trhová hodnota: Jednotková hodnota pozemku 83,- EUR/m²
parc. C-KN č. 1472/57 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 342 m² 28.386,- EUR
parc. C-KN č. 1472/602 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m² 581,- EUR
parc. C-KN č. 1472/856 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 264 m² 21.912,- EUR
parc. C-KN č. 1472/904 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 202 m² 16.766,- EUR
parc. C-KN č. 1472/905 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 95 m² 7.885,- EUR

SPOLU 75.530,- EUR

Zdôvodnenie: Predmetné pozemky sú situované v mestskej časti Závodie, na uliciach Mateja Bela a Kvačalova, v území so zástavbou bytových domov. Jedná sa o pásy široké cca 1 meter, ktoré ležia medzi miestnou komunikáciou a plotmi obytných súborov Kvačalova a Sínečné terasy. Pozemky sú spôsobom využitia vedené ako pozemky, na ktorých je dvor, avšak všetky sú svojimi rozmermi a umiestnením určené na to, aby na nich boli realizované chodníky pre peších. Parc. CKN č. 1472/57, 1472/602 a 1472/856 sú spevnené zámkovou dlažbou a slúžia ako chodníky, prac. CKN č. 1472/904 a 1472/905 sú zarastené trávou a v súčasnosti nie sú využívané. Predmetom ohodnotenia sú len samotné pozemky, materiál použitý na ich spevnenie nie je predmetom ohodnotenia. Je predpoklad, že v pozemkoch môžu byť uložené inžinierske siete. Hlavným redukujúcim faktorom pri určovaní hodnoty pozemkov je účel ich využitia, ich tvar (veľmi úzke pozemky) a rozmery a umiestnenie, čo výrazným spôsobom limituje vlastníka v jeho ďalšom využívaní.



Realitné služby **RED**[®]

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 818/3, 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

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.

.....
.....
Mgr. Peter Gordík, konateľ