

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2025

K bodu programu

SHELL SLOVAKIA, s.r.o. – zrušenie vecného bremena a uzatvorenie nájomnej zmluvy na parkovací dom

Materiál obsahuje:

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

Materiál bol prerokovaný v komisiách:

KF, KD, KÚPaV

Predkladá:

Ing. Michal Berger
prednosta

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Darina Hlavačáková
vedúca odboru právneho, majetkového a verejného obstarávania

Žilina, 24.6.2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. _/2025

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

Uzatvorenie zmluvy o uzatvorení budúcej dohody o zrušení vecného bremena medzi mestom Žilina a obchodnou spoločnosťou SHELL Slovakia, s.r.o., Einsteinova 23, 851 01 Bratislava, IČO: 31361081 (ďalej len „Shell“). Predmetom zmluvy je budúca dohoda na bezodplatnom zrušení vecného bremena v celom rozsahu, ktoré je v prospech mesta Žilina ako oprávneného zapísané na LV č. 6466, vedený Okresným úradom Žilina pre okres Žilina, obec Žilina, k.ú. Žilina k parcele CKN č. 5003/6, zast. plocha a nádvorie o výmere 1422m² v k.ú. Žilina v časti C LV ako „Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka parkoviska na parc.č.kn 5003/6 v k.ú. Žilina trpieť jeho bezodplatné užívanie mestom Žilina“ a ktoré bolo zriadené na základe kúpnej zmluvy č. 53/Právne/2000 - evidovaná na Okresnom úrade Žilina pod V 1769/2000 (ďalej len „vecné bremeno“).

Predmetom zmluvy bude povinnosť zmluvných strán v budúcnosti uzavrieť dohodu o zrušení vecného bremena po splnení podmienok dohodnutých v zmluve, pričom ide najmä o tieto podmienky:

- a) vykonanie rekonštrukcie parkovacieho domu spoločnosťou Shell na náklady spoločnosti Shell,
- b) minimálna výška (hodnota) investície do rekonštrukcie bude 135 000,- EUR bez DPH.

Zmluva ďalej môže obsahovať ustanovenie, že v prípade, ak mesto Žilina poruší svoju povinnosť uzavrieť dohodu o zrušení vecného bremena, bude spoločnosť Shell oprávnená požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške minimálnej hodnoty investície + 10 000,- EUR. Spoločnosti Shell zostane v takomto prípade zachované právo požiadať príslušný súd o nahradenie prejavu vôle mesta Žilina na dohode o zrušení vecného bremena.

Zmluva môže taktiež obsahovať ustanovenie, že v prípade, ak vecné bremeno nebude vymazané v dohodnutej lehote od uzatvorenia dohody o zrušení vecného bremena z dôvodov porušenia povinností mesta Žilina, bude spoločnosť Shell oprávnená požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške minimálnej hodnoty investície + 10 000,- EUR.

Zmluva môže ďalej obsahovať ustanovenie, v zmysle ktorého bude mesto povinné uzatvoriť dohodu o zrušení vecného bremena aj v prípade tzv. zmeny pomerov.

Zmluva môže ďalej obsahovať oprávnenie spoločnosti Shell previesť zmluvu a nechať vstúpiť afiláciu spoločnosti Shell namiesto spoločnosti Shell.

II. schvaľuje

Po splnení podmienok dohodnutých v zmluve uzatvorenej podľa čl. I tohto uznesenia, uzatvorenie dohody o zrušení vecného bremena medzi mestom Žilina a obchodnou spoločnosťou SHELL Slovakia, s.r.o., Einsteinova 23, 851 01 Bratislava, IČO: 31361081 (ďalej len „Shell“). Predmetom dohody je dohoda strán na bezodplatnom zrušení vecného bremena v celom rozsahu, ktoré je v prospech mesta Žilina ako oprávneného zapísané na LV č. 6466, vedený Okresným úradom Žilina pre okres Žilina, obec Žilina, k.ú. Žilina k parcele CKN č. 5003/6, zast. plocha a nádvorie o výmere 1422m² v k.ú. Žilina v časti C LV ako „Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka parkoviska na parc.č.kn 5003/6 v k.ú. Žilina trpieť jeho bezodplatné užívanie mestom Žilina“ a ktoré bolo zriadené na základe kúpnej zmluvy č. 53/Právne/2000 - evidovaná na Okresnom úrade Žilina pod V 1769/2000 (ďalej len „vecné bremeno“).

Dohoda môže obsahovať ustanovenie o tom, že strany považujú všetky pohľadávky, ktoré jednej zo strán mohli vzniknúť/vznikli voči druhej strane, a to z titulu existencie a zrušenia vecného bremena za vysporiadané a vyrovnané.

Dohoda môže taktiež obsahovať ustanovenie, že v prípade ak vecné bremeno nebude vymazané z katastra nehnuteľností ani v dohodnutej lehote z dôvodov, že mesto Žilina nepodá návrh na jeho výmaz alebo neposkytne súčinnosť, bude spoločnosť Shell oprávnená požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške minimálnej hodnoty investície + 10 000,- EUR.

III. schvaľuje

Uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi mestom Žilina ako nájomcom a obchodnou spoločnosťou SHELL Slovakia, s.r.o., Einsteinova 23, 851 01 Bratislava, IČO: 31361081 (ďalej len „Shell“) ako prenajímateľom.

Predmet nájmu: parkovací dom, ktorý sa nachádza na pozemku parc. č. KNC 5003/6 v k.ú. Žilina, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 422 m², a to minimálne v nasledovnom rozsahu:

- a) časť horného podlažia, ktorá zodpovedá cca. 15 parkovacím miestam,
- b) celé dolné podlažie, vrátane schodiska a plošiny pre imobilných.

Doba nájmu: 30 rokov.

Účel nájmu: prevádzkovanie verejného parkoviska, ktoré môže byť spolplatnené.

Nájomné: najmenej 6,5 roka trvania nájmu 1,- EUR bez DPH (ďalej len „obdobie zľavy“), po uplynutí obdobia zľavy 12 000,- EUR bez DPH/rok, nájomné bude indexované, k nájomnému bude pripočítaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov, zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že nájom pokrýva niektoré plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomná zmluva bude ďalej obsahovať najmä:

- záväzok Shell vykonať rekonštrukciu parkovacieho domu v dohodnutej lehote, pričom minimálna hodnota investície do rekonštrukcie bude 135 000,- EUR bez DPH,

- oprávnenie pre mesto Žilina osadiť rampy a parkomaty za účelom výberu parkovaného.

Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať:

- oprávnenie Shell odoprieť mestu Žilina užívanie parkovacieho domu na základe vecného bremena v prípade, ak nebude zrušené,
- záväzok mesta Žilina vzdať sa práva na užívanie parkovacieho domu v období od účinnosti zmluvy až do dňa, kedy začne nájom, a to bez akéhokoľvek nároku na náhrady zo strany Shell,
- obligačné predkupné právo na parkovací dom v prospech mesta Žilina,
- záväzok mesta Žilina vykonávať údržbu predmetu nájmu a opravy vo vymedzených prípadoch
- rozdelenie nájomného medzi 2 predmety nájmu (1. poschodie a prízemie + plošina a iné, prípadne naopak)

IV. schvaľuje

Predĺženie platnosti tohto uznesenia ako celku na 40 mesiacov.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Materiál je v súlade so Štatútom mesta a právnymi predpismi.

Materiál má negatívny vplyv na rozpočet mesta – platby nájomného, náklady spojené užívaním (údržba, opravy).

MATERIÁL

Na LV č. 6466, vedený Okresným úradom Žilina pre okres Žilina, obec Žilina, k.ú. Žilina je v prospech mesta Žilina zriadené *„Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka parkoviska na parc.č. kn 5003/6 v k.ú. Žilina trpieť jeho bezodplatné užívanie mestom Žilina“* (ďalej len *„vecné bremeno“*).

Vecné bremeno bolo zriadené v roku 2000.

V nadväznosti na vyššie uvedené bola medzi stranami v roku 2000 uzatvorená zmluva o výpožičke č. 204/2000, predmetom ktorej bola výpožička parkovacieho domu za účelom jeho bezodplatného užívania mestom Žilina.

Spoločnosť SHELL Slovakia, s.r.o. (ďalej len *„Shell“*) vypovedala zmluvu o výpožičke v roku 2020.

V súčasnosti stavba parkovacieho domu vyžaduje investíciu.

Z dôvodu sprehl'adnenia práv a povinností, týkajúcich sa užívania parkovacieho domu a vyriešenia potreby investície do rekonštrukcie parkovacieho domu sa zmluvné strany dohodli

na zrušení vecného bremena a nahradenia práva užívať parkovací dom, vyplývajúceho z vecného bremena, nájomným vzťahom. Predmetom nájmu bude časť horného podlažia a celé dolné podlažie, schodisko a plošina pre imobilných.

Nastavením zmluvných vzťahov bude zabezpečený prechod z oprávnenia mesta užívať parkovací dom na základe vecného bremena, na oprávnenie mesta užívať parkovací dom na základe nájomnej zmluvy. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že od účinnosti nájomnej zmluvy počas trvania rekonštrukcie až do dňa začatia nájmu mesto nebude môcť parkovací dom užívať.

K bodu č. I

Zmluvné strany uzatvoria dohodu o budúcej dohode o zrušení vecného bremena. Podmienkou pre uzatvorenie dohody o zrušení vecného bremena bude najmä vykonanie rekonštrukcie predmetu nájmu spoločnosťou Shell, pričom minimálna hodnota (výška) investície (vynaložených finančných prostriedkov) bude 135 000,- EUR bez DPH.

Povinnosti mesta, týkajúce sa uzatvorenia zmluvy o zrušení vecného bremena a jeho vymazania z katastra nehnuteľností môžu byť zaistené zmluvnými pokutami.

Z dôvodu právnej istoty na strane spoločnosti Shell v súvislosti so záväzkom investície do rekonštrukcie, ktorá je podmienkou zrušenia vecného bremena, bude mesto povinné uzatvoriť zmluvu o zrušení vecného bremena aj v prípade zmeny pomerov.

V porovnaní s materiálom, ktorý bol predkladaný na rokovanie komisií MZ bola do návrhu uznesenia doplnená možnosť zakotviť do zmluvy oprávnenie Shell previesť zmluvu a nechať vstúpiť afiláciu Shell namiesto Shell. Afiláciou sa rozumie najmä materská spoločnosť Shell alebo iná spoločnosť, ktorá je priamo alebo nepriamo kontrolovaná materskou spoločnosťou. Vyššie uvedené navrhnuté z dôvodu zabezpečenia kontinuity záväznosti zmluvy pre prípad interných zmien v rámci skupiny Shell.

K bodu č. II.

Po splnení podmienok, vyplývajúcich zo zmluvy, uzatvorenej podľa bodu č. I navrhovaného uznesenia, uzatvoria zmluvné strany dohodu o zrušení vecného bremena. Po zrušení vecného bremena bude môcť mesto užívať predmetný parkovací dom na základe nájomného vzťahu.

K bodu č. III

Zmluvné strany uzatvoria nájomnú zmluvu, pričom predmetom nájmu bude časť horného podlažia, ktorá zodpovedá cca. 15 parkovacím miestam a celé dolné podlažie vrátane schodiska a plošiny pre imobilných. Zostávajúcu časť vrchného podlažia bude užívať Shell pre svoje potreby.

Situácia, na ktorej je zobrazené rozdelenie vrchného podlažia parkovacieho domu je Prílohou č. 1.

Počas minimálne 6,5 roka bude mesto platiť zľavnené nájomné vo výške 1,- EUR bez DPH za celý predmet nájmu.

Po uplynutí vyššie uvedeného obdobia bude mesto platiť nájomné vo výške 12 000,- EUR bez DPH (14 760,- EUR s DPH) za celý predmet nájmu. Výška nájomného bude indexovaná po uplynutí 7 rokov trvania nájmu.

Hodnota vecného bremena bola stanovená znaleckým posudkom č. 05/2025, ktorý vypracoval znalec, Ing. Vladimír Lamoš, na 274 000,- EUR.

Hodnota nájmu bola stanovená znaleckým posudkom č. 05/2025, ktorý vypracoval znalec, Ing. Vladimír Lamoš, na 22 000,- EUR/ rok.

Mesto bude mať povinnosť vykonávať údržbu predmetu nájmu a opravy v stanovenom rozsahu.

Mesto bude môcť v parkovacom dome osadiť parkovacie automaty a vyberať parkovné.

Shell sa zaviazá vykonať rekonštrukciu v rozsahu podľa vlastného uváženia, avšak rekonštrukcia musí zahŕňať činnosti uvedené v Prílohe 2 tohto materiálu, pričom výška investícií do týchto činností bude najmenej 135 000,- EUR bez DPH.

K bodu č. IV

Z dôvodu právnej istoty zmluvných strán v kontexte so skutočnosťou, že podmienkou uzatvorenia zmluvy o zrušení vecného bremena je investícia Shell do rekonštrukcie parkovacieho domu, pričom je potrebné zohľadniť časový rámec od uzatvorenia zmluvy podľa bodu č. I navrhovaného uznesenia do uzatvorenia zmluvy podľa bodu č. II navrhovaného uznesenia, je v zmysle čl. 19 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, navrhované predĺženie platnosti uznesenia na 40 mesiacov.

Spoločne k č. I -IV

Predkladateľ upozorňuje, že oproti materiálu, ktorý bol predložený na rokovanie komisii Mestského zastupiteľstva bola lehota platnosti uznesenia zmenená z 36 na 40 mesiacov, bola precizovaná identifikácia vecného bremena, upravená možnosť dohodnúť dobu, počas ktorej sa mesto vzdá práva na užívanie parkovacieho domu, a taktiež precizovaná Príloha č. 2 – minimálny rozsah rekonštrukcie.

Príloha č. 1: situácia – rozdelenie horného podlažia

Príloha č. 2: minimálny rozsah rekonštrukcie

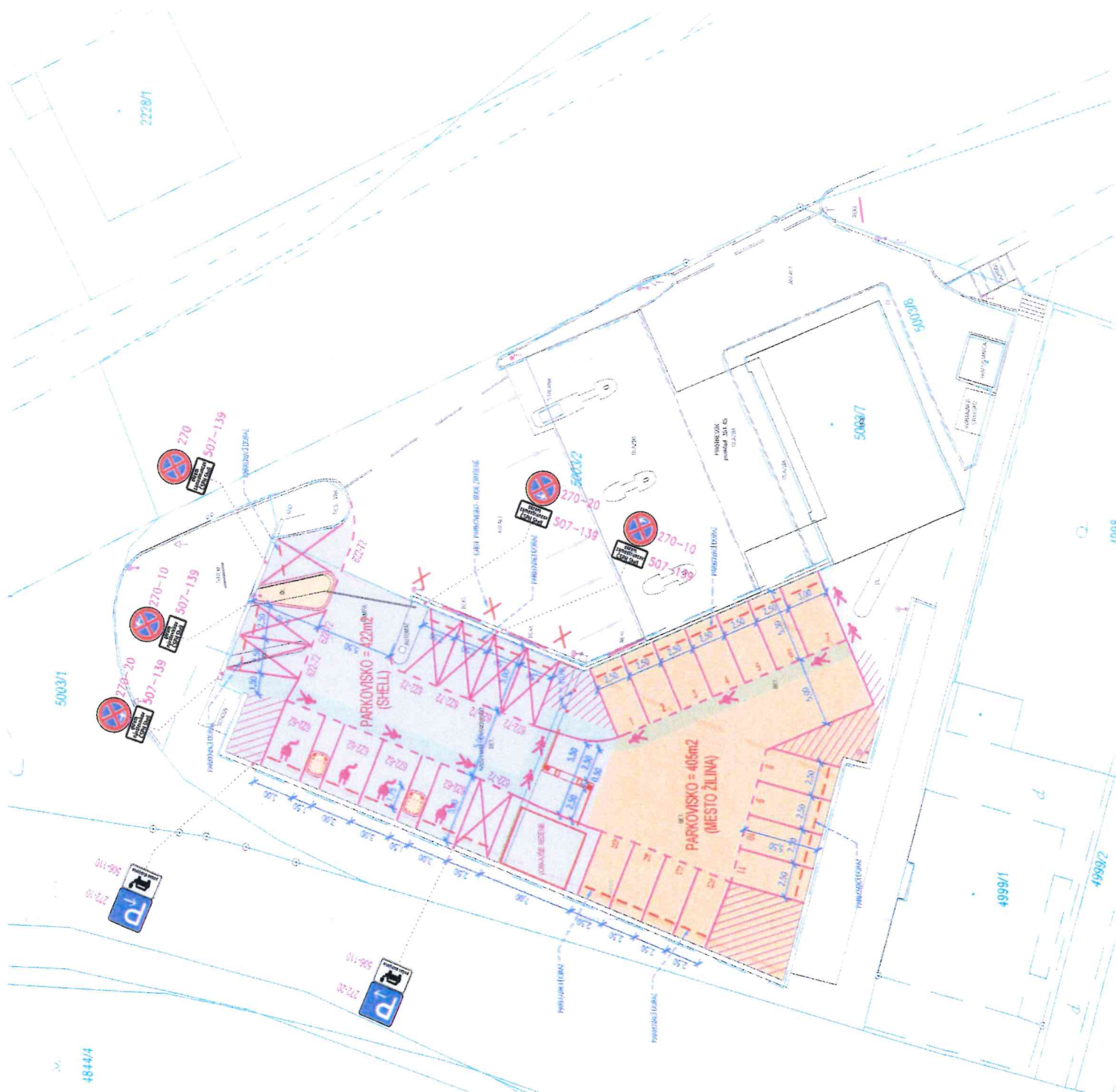
Príloha č. 3: ortofotomapa a foto parkovacieho domu

Komisia územného plánovania a výstavby: Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a schváliť uznesenie v navrhovanom znení.

Komisia dopravy: Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a schváliť uznesenie v navrhovanom znení.

Komisia finančná a majetková: Komisia finančná a majetková odporúča Mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a schváliť uznesenie v navrhovanom znení.

Príloha č. 1



Príloha č. 2
Minimálny rozsah Rekonštrukcie

- Výmena kabeláže, žiaroviek verejného osvetlenia, revízne správy
- Nové dopravné značenie + presun rampy,
- Oplechovania, klampiarske práce,
- Rekonštrukcia schodiska a plošiny pre imobilných,
- Zábradlie - opieskovanie a nástrek pôvodného,
- Lokálna oprava spevnených plôch + impregnácia,
- Oprava alebo výmena obrubníkov,
- Statický posudok,
- Výmena odvodňovacích žľabov,
- Vyčistenie ORL

Názov

Príloha č. 3

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



