

MESTO NOVÉ MESTO NAD VÁHOM



MATERIÁL PREDLOŽENÝ NA PREROKOVANIE:

MsR: 7. schôdzka
MsZ: 8. zasadnutie

dňa: 04.04.2024
dňa: 23.04.2024

Nakladanie s majetkom mesta

Návrh

na prenájom dočasne prebytočného majetku mesta - nebytových priestoroch na Ul. Palkovičovej v dome súpis č. 23, nebytový priestor č. 3 o výmere 43,85 m² spoločnosti – Pompeii s.r.o., Holubyho 6, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 50 776 541, ako prípad hodný osobitného zreteľa, ako nájom nebytových priestorov podľa Čl. 9 bod 1) písm. o) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nové Mesto nad Váhom, o ktorom MsZ rozhoduje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Meno spracovateľa: Oddelenie právne

Funkcia:

Meno predkladateľa:

Mgr. Tatiana Šusteková

Vedúca právneho

Funkcia: oddelenia

Návrh na prenájom nebytových priestoroch - spoločnosti Pompeii s.r.o., Holubyho 6, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 50 776 541, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predkladáme návrh prenájmu dočasne prebytočného majetku mesta, ako prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom MsZ rozhoduje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, podľa Čl. 9 bod 1) písm. o) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nové Mesto nad Váhom, ako nájom nebytových priestorov na ul. Palkovičovej v dome súpis č. 23, **priestor č. 3 o výmere 43,85 m² spoločnosti Pompeii s.r.o., Holubyho 6, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 50 776 541** z dôvodu, že by postupom podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prenájmaného majetku za cenu určenú Znaleckým posudkom č. 59/2024 vyhotoveným Ing. Igorom Ištokom vo výške 108 €/m²/rok s DPH.

Odôvodnenie osobitného zreteľa:

Spoločnosť požiadala o prenájom priestorov na Ul. Palkovičovej, **priestor č. 3 o výmere 43,85 m²**, ktorý priamo susedí s priestormi, ktoré má spoločnosť prenajaté od mesta na základe Zmluvy o prenájme nebytových priestorov a užíva ich na účel poskytovanie reštauračných služieb.

Nebytové priestory mala prenajaté za symbolické 1€ Trnavská arcidiecézna charita, Trnava/ďalej len TACH/ a slúžili ako výdajňa materiálu za účelom výkonu sociálnej starostlivosti.

Po uvoľnení priestorov bolo posúdené ďalšie užívanie uvedených priestorov a bolo konštatované, že pokiaľ by dané priestory mali splniť podmienky podľa požiadaviek na samostatný prenájom, mesto by muselo vynaložiť na úpravu priestorov tak vysoké náklady, že príjem, ktorý by bol z prenájmu by nezabezpečil ich návratnosť, čím sa naplnil dôvod hodný osobitného zreteľa definovaný v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Čl. 9 bod 1) písm. o).

Prestavba budovy Palkovičova ul. súp. č. 23 na nájomné byty na 2 NP a v podkroví spolu s presťahovaním subjektu poskytujúceho charitu do nových priestorov na Kollárovej ulici priniesla zmenu spojenú s časťou nebytových priestorov na 1 NP. Tieto boli v určitom momente rozdelené z pôvodne funkčných komplexných priestorov na dve časti a spoločné využívanie sociálneho zázemia. Aktuálny stav po odchode poskytovateľa sociálnych služieb - charity - opäť umožní ich scelenie a nové účelové využitie pre jeden podnikateľský zámer.

Z pohľadu lokality v centrálnej mestskej zóne je poskytovanie kvalitných reštauračných služieb pre obyvateľov a návštevníkov mesta jednoznačné pozitívum. Vytvorením potrebného zázemia pre stravovaciú prevádzku bude v podstate len spojený pôvodný nebytový priestor do komplexnej funkčnej dispozície. Týmto by sa podporilo aj poskytovanie reštauračných služieb v centrálnej lokalite.

Po prestavbe objektu na nájomné byty vchod, ktorý bol využívaný TACH budú využívať aj nájomcovia nových mestských bytov, čo by mohlo spôsobiť problémy pri spoločnom užívaní. Prenájom priestorov spoločnosti Pompeii by sa tento problém mohol vyriešiť využívaním ich vstupu z Palkovičovej ul., pokiaľ to technicky bude možné zrealizovať.

Preto pri prenájme treba prihliadať na všetky uvedené skutočnosti a posudzovať jej schválenie ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Navrhujeme prenájom za cenu určenú Znaleckým posudkom č. 59/2024 zo dňa 16.03.2024 Ing. Igora Ištoka vo výške 108,70 €/m²/rok/ s DPH, ako cenu porovnateľnú s obdobnými nájmi.

V zmysle § 9aa) ods. 2 písm. e) zák. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a Čl. 9 bod 1) písm. o) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nové Mesto nad Váhom navrhujeme schváliť nájom spoločnosti – **Pompeii s.r.o., Holubyho 6, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 50 776 541** z dôvodu, že by postupom podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prenajímaného majetku, za cenu určenú Znaleckým posudkom č. 59/2024 zo dňa 16.3.2024 Ing. Igora Ištoka vo výške 108,70 €/m²/rok s DPH, ako cenu porovnateľnú s obdobnými nájmi, na dobu určitú 5 rokov ako prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom MsZ rozhoduje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zámer prenajať majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného mesto zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle a na informačných tabulách v meste a tieto údaje budú zverejnené do doby schválenia prenájmu.



Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo

uznesením č. /2024-MsZ

s c h v a ľ u j e

I.

dočasnú prebytočnosť majetku mesta - nebytových priestorov **na Ul. Palkovičovej v dome súpis č. 23, nebytový priestor č. 3 o výmere 43,85 m²** v Novom Meste nad Váhom, k. ú. Nové Mesto nad Váhom

II.

a v zmysle § 9aa) ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa Čl. 9 bod 1) písm. o) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nové Mesto nad Váhom, nájom spoločnosti – **Pompeii s.r.o., Holubyho 6, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 50 776 541** z dôvodu, že by postupom podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí vznikli neprímerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prenajímaného majetku, za cenu určenú Znaleckým posudkom č.59/2024 zo dňa 16.3.2024 Ing. Igora Ištoka vo výške 108,70 €/m²/rok s DPH, ako cenu porovnateľnú s obdobnými nájmi, na dobu určitú 5 rokov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom MsZ rozhoduje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Odôvodnenie osobitného zreteľa:

Spoločnosť požiadala o prenájom priestorov na Ul. Palkovičovej, **priestor č. 3 o výmere 43,85 m²**, ktorý priamo susedí s priestormi, ktoré má spoločnosť prenajaté od mesta na základe Zmluvy o prenájme nebytových priestorov a užíva ich na účel poskytovanie reštauračných služieb.

Nebytové priestory mala prenajaté za symbolické 1€ Trnavská arcidiecézna charita, Trnava/ďalej len TACH/ a slúžili ako výdajňa materiálu za účelom výkonu sociálnej starostlivosti.

Po uvoľnení priestorov bolo posúdené ďalšie užívanie uvedených priestorov a bolo konštatované, že pokiaľ by dané priestory mali splniť podmienky podľa požiadaviek na samostatný prenájom, mesto by muselo vynaložiť na úpravu priestorov tak vysoké náklady, že príjem, ktorý by bol z prenájmu by nezabezpečil ich návratnosť, čím sa naplnil dôvod hodný osobitného zreteľa definovaný v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Čl. 9 bod 1) písm. o).

Prestavba budovy Palkovičova ul. súp. č. 23 na nájomné byty na 2 NP a v podkroví spolu s presťahovaním subjektu poskytujúceho charitu do nových priestorov na Kollárovej ulici priniesla zmenu spojenú s časťou nebytových priestorov na 1 NP. Tieto boli v určitom momente rozdelené z pôvodne funkčných komplexných priestorov na dve časti a spoločné využívanie sociálneho zázemia. Aktuálny stav po odchode poskytovateľa sociálnych služieb - charity - opäť umožní ich scelenie a nové účelové využitie pre jeden podnikateľský zámer.

Z pohľadu lokality v centrálnej mestskej zóne je poskytovanie kvalitných reštauračných služieb pre obyvateľov a návštevníkov mesta jednoznačne pozitívum. Vytvorením potrebného zázemia pre stravovacia prevádzku bude v podstate len spojený pôvodný nebytový priestor do komplexnej funkčnej dispozície. Týmto by sa podporilo aj poskytovanie reštauračných služieb v centrálnej lokalite.

Po prestavbe objektu na nájomné byty vhod, ktorý bol využívaný TACH budú využívať aj nájomcovia nových mestských bytov, čo by mohlo spôsobiť problémy pri spoločnom užívaní. Prenájom priestorov spoločnosti Pompeii by sa tento problém mohol vyriešiť využitím ich vstupu z Palkovičovej ul., pokiaľ to technicky bude možné zrealizovať.

Preto pri prenájme treba prihliadať na všetky uvedené skutočnosti a posudzovať jej schválenie ako prípad hodný osobitého zreteľa.

Navrhujeme prenájom za cenu určenú Znaleckým posudkom č. 59/2024 zo dňa 16.03.2024 Ing. Igora Ištoka vo výške 108,70 €/m²/rok/ s DPH, ako cenu porovnateľnú s obdobnými nájmi.