

Záznam

z rokovania Komisie majetkovej, uskutočneného 24.4.2023 na Mestskom úrade v Michalovciach

Zasadnutie Komisie majetkovej dňa 24.4.2023 sa uskutočnilo na základe plánu rokovania na I. polrok 2023. Predmetom rokovania bolo prerokovanie žiadostí o prenájom nebytových priestorov, analýza neobsadených nebytových priestorov, vyhodnotenie súťaží na prenájom nebytových priestorov, žiadostí na prenájom pozemkov a vecné bremená.

Komisia za účasti členov:

Ing. Jozef Sokologorský
Mgr. Ján Várady
JUDr. Zuzana Dobranská Harmanová
Marek Michajlo
Ing. Peter Hajduk
Ing. Marta Bobovníková

Pri prejednávaní jednotlivých bodov rokovania vzala na vedomie všetky skutočnosti uvedené v žiadostiach i ďalšie MsÚ známe skutočnosti.

Komisia na svojom zasadnutí, na základe hlasovania v súlade so Štatútom komisie majetkovej, schválila spôsoby riešenia tak, ako sú uvedené v stanovisku komisie prijatom zvlášť ku každej žiadosti.

1. Prenájom nebytových priestorov v zmysle požiadaviek nižšie uvedených žiadateľov:

1.1 Tatiana Blahová, Hollého 55, Michalovce

Tatiana Blahová, Hollého 55, Michalovce, IČO: 32672764, požiadala o zmenu v Zmluve o nájme nebytových priestorov v objekte na Nám. osloboditeľov č. 82 v Michalovciach z dôvodu zmeny formy podnikania z fyzickej osoby na právnickú osobu Mice, s.r.o., Hollého 55, Michalovce, IČO: 48 084 654. Tatiana Blahová má 100 %-ný majetkový podiel v spoločnosti Mice, s.r.o.

Výpis z nájomnej zmluvy :

Doba nájmu : na dobu neurčitú

Výpovedná lehota : 3 mesiace

Ročné nájomné : 7 635,70 €

Účel nájmu : obchod s módnym tovarom, bižutériou a koženými výrobkami a skladové priestory

Plocha : 103 m²

Stanovisko OHsM:

- zmena nájmcu z dôvodu zmeny jeho formy podnikania z fyzickej osoby na právnickú osobu je možná, pokiaľ majetkový podiel pôvodného nájmcu v nastávajúcom subjekte predstavuje minimálne 50 %, čo žiadateľ spĺňa.

Stanovisko komisie:

- odporúča orgánom mesta schválenie zmeny nájomcu z dôvodu zmeny jeho formy podnikania z fyzickej osoby Tatiana Blahová na právnickú osobu Mice, s.r.o.

1.2 Dušan Šanta, Lipová 28, Michalovce

Dušan Šanta, Lipová 28, Michalovce, požiadal o zmenu identifikačných údajov nájomcu v Zmluve o nájme nebytových priestorov v objekte na Ul. partizánskej č. 23 v Michalovciach na Dušan Šanta- Autoškola, Lipová 28, Michalovce, IČO: 47975652.

Výpis z nájomnej zmluvy :

Doba nájmu : na dobu neurčitú
Výpovedná lehota : 1 mesiac
Ročné nájomné : 1 525,32 €
Účel nájmu : prevádzkovanie Autoškoly
Plocha : 54 m²

Stanovisko OHsM:

- zmena nájomcu z dôvodu zmeny jeho formy podnikania je možná, pokiaľ majetkový podiel pôvodného nájomcu v nastávajúcom subjekte predstavuje minimálne 50 %, čo žiadateľ spĺňa.

Stanovisko komisie:

- odporúča orgánom mesta schválenie zmeny nájomcu z dôvodu zmeny jeho formy podnikania .

**1.3 Ing. Milan Luteran, S.H.Vajanského 2369/2, Michalovce
Juraj Gelatič, Kutuzova 395/16, Michalovce**

Nájomca Ing. Milan Luteran, S.H.Vajanského 2369/2, Michalovce a Juraj Gelatič, Kutuzova 395/16, Michalovce, požiadal o uznanie nákladov na zhodnotenie majetku mesta formou zníženia nájomného. Nájomca má prenajaté nebytové priestory v objekte na Nám. osloboditeľov č. 25 v Michalovciach (Poliklinika - vstup z Námestia osloboditeľov). V Komisii majetkovej dňa 25.8.2022 bol odsúhlasený zámer nájomcu – oprava vonkajšieho schodiska, bez ktorej nebol možný prístup k predmetu nájmu, s predpokladanými nákladmi vo výške do 6 000€.

Nájomca zrealizoval:

- oprava vonkajšieho schodiska.

Výpis z nájomnej zmluvy:

Doba nájmu : na dobu neurčitú
Výpovedná lehota : 3 mesiace
Ročné nájomné : 4 385,52 €

Účel nájmu : poskytovanie drobných služieb obyvateľstvu v oblasti výroby kľúčov a brúsičstva a obchodnej činnosti
 Plocha : 102,30 m²

Stanovisko odboru VŽPaMR:

– odsúhlasuje náklady súvisiace so zhodnotením majetku vo výške 5 660,29 €.

Stanovisko komisie :

– odporúča schváliť uznanie nákladov do výšky 50 %, t.j. 2 830,15 € vrátane DPH, podľa predloženej rozpočtovej dokumentácie, ako nákladov z hľadiska Mesta, potrebných pre zhodnotenie prenajatého majetku na Nám. osloboditeľov č. 25 v Michalovciach nad rámec bežných úprav a zmien potrebných pre sprevádzkovanie nebytových priestorov a prispôsobenie pre stanovené účely.

2. Vyhodnotenie súťaže prenájom nebytových priestorov :

Mesto Michalovce vyhlásilo obchodnú verejnú súťaž na prenájom voľných nebytových priestorov. V stanovenom termíne došli návrhy na uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom priestorov nachádzajúcich sa v objekte na Nám. osloboditeľov č. 25 (Poliklinika) v Michalovciach. Podané súťažné návrhy vyhodnotila dňa 24.4.2023 Hodnotiacia komisia, menovaná primátorom mesta.

2.1 Obchodná verejná súťaž - Nám. osloboditeľov č.25, Michalovce (Poliklinika)

Vyhodnotenie dodržania podmienok vyhlásenej Obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte na Nám. osloboditeľov č. 25 v Michalovciach		
PODMIENKY	SÚŤAŽIACI	Kožná ambulancia s.r.o. Štefánikova 45 Michalovce
1. V stanovenom termíne predložiť návrh zmluvy, spĺňajúci všetky podmienky obchodnej verejnej súťaže.		✓
2. Nájom na dobu neurčitú.		✓
3. Účel nájmu – prenájom na akýkoľvek vhodný podnikateľský zámer, prezentovaný návrhom nájomnej zmluvy, ktorý bude spĺňať všeobecne platné normy a predpisy. Vhodnosť zámeru posúdi Komisia majetková na svojom zasadnutí		Kožná ambulancia
4. V návrhu nájomnej zmluvy presne vyšpecifikovať predmet nájmu, ktorého súčasťou bude i podiel na ploche spoločne užívaných priestorov – adresa, umiestnenie priestorov a ich výmera,		✓

Vyhodnotenie dodržania podmienok vyhlásenej Obchodnej verejnej súťaže na prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v objekte na Nám. osloboditeľov č. 25 v Michalovciach		
PODMIENKY	SÚŤAŽIACI	Kožná ambulancia s.r.o. Štefánikova 45 Michalovce
5. Dosiahnutie minimálnych sadzieb podľa VZN č. 101/2007 (34,80 m ² x 18,42 €/m ² /rok) +(17,75 m ² x 9,21 €/m ² /rok) = 804,50 €/rok		804,50 €
6. Ponuka ročného nájomného bez započítania platieb za prevádzkové výdavky, výdavky na údržbu, služby a média.		✓
7. Prijatie práva vyhlasovateľa na jednostrannú úpravu výšky ročného nájomného.		✓
8. Zloženie zábezpeky		✓
9. Prílohy: – doklad o právnej subjektivite – čestné vyhlásenie, že súťažiaci stav predmetu pozná – čestné vyhlásenie – vyrovnané záväzky		✓
10. Ostatné informácie – benefity		-

Hodnotiaca komisia o svojom nasledovnom stanovisku rozhodla hlasovaním.

Stanovisko hodnotiacej komisie:

- Odporúča prijať súťažný návrh Kožná ambulancia s.r.o., Štefánikova 45, Michalovce.

Stanovisko výberovej komisie:

- Prijíma návrh Hodnotiacej komisie na prenájom priestorov v objekte na Nám. osloboditeľov č. 25, Michalovce, pre navrhovateľa Kožná ambulancia s.r.o., Štefánikova 45, Michalovce, podľa súťažného návrhu, ako záverečné vyhodnotenie súťaže zo strany vyhlasovateľa a odporúča primátorovi mesta uzatvorenie nájomnej zmluvy.

3. Analýza neobsadených nebytových priestorov

K 21.4.2023 bola spracovaná analýza neobsadených nebytových priestorov Mesta Michalovce, ktorá je prezentovaná tabuľkovým prehľadom.

Prehľad neobsadených priestorov k 21.4.2023

Objekt	Nebytové priestory	Spol. priestory	Plocha spolu[m ²]	Ponúkané do nájmu		
				1. kolo	2. kolo	3. kolo a ďalšie kolá
Nám. osloboditeľov č. 77 Starý súd						
1. poschodie m.č.38	13,66	8,52	22,18			✓
Nám. osloboditeľov č. 81						
	12,92	8,46	21,38			✓
Nám. osloboditeľov č. 82 Dom služieb						
1.poschodie	14,00	26,11	40,11			✓
Nám. osloboditeľov č. 25						
poliklinika suterén	36,70	18,72	55,42			✓
poliklinika suterén	50,21	25,61	75,82			✓
poliklinika 1.poschodie	31,20	15,92	47,12			✓
poliklinika 2.poschodie	74,30	37,9	112,20			✓
poliklinika 2.poschodie	62,37	31,81	94,18			✓
poliklinika 3.poschodie	34,80	17,75	52,55			✓
poliklinika 3.poschodie	40,80	20,81	61,61			✓
Komenského 42	20,00	13,00	33,00			✓

Na jeho základe a zámerov ich ďalšieho využitia boli z neobsadených priestorov vyčlenené priestory vhodné pre prenajatie tretím osobám za podmienok v zmysle VZN 101/2007, ktoré určuje sadzby a stanovuje podmienky prenájmu nebytových priestorov, pozemkov a hnutel'ného majetku vo vlastníctve Mesta Michalovce. Rozhodujúcim kritériom pre prenájom týchto priestorov bude ponúknutie čo najvýhodnejšej ceny v zmysle platného VZN 101/2007 a účelné využitie priestoru.

Stanovisko komisie:

- berie na vedomie analýzu neobsadených nebytových priestorov.

4. Prenájom pozemkov v zmysle požiadaviek nižšie uvedených žiadateľov:

4.1 Ján Marčo, Klokočov 74

Nájomca Ján Marčo – majiteľ predajného stánku „Kopírovacie služby“ na Ulici Jána Hollého /pri Okresnom riaditeľstve PZ/, ktorý sa nachádza na pozemku, časť parcely reg. C-KN č. 682/1, k.ú. Michalovce, evidovaný na LV č. 5157, požiadal o ukončenie NZ č. 20170793 dohodou k 30.4.2023. Dôvodom je odkúpenie predajného stánku novým majiteľom. Nájomné je do 30.4.2023 uhradené.

Výpis z nájomnej zmluvy:

Doba nájmu : na dobu neurčitú
Výpovedná lehota: 3 mesiace
Ročné nájomné : 1.182,80 €
Účel nájmu : prevádzkovanie predajného stánku
Plocha : 29 m² pozemok pod stánkom, 4 m² manipulačný priestor

Stanovisko OHsM :

– odporúča ukončenie NZ č. 20170793 dohodou k 30.4.2023.

Stanovisko komisie:

– odporúča orgánom mesta predmetné ukončenie nájmu k 30.4.2023.

4.2 Radoslav Mucha, Močarianska 1559/54, Michalovce

Pán Radoslav Mucha odkúpil predajný stánok „Kopírovacie služby“ na Ulici Jána Hollého v Michalovciach od Jána Marča a požiadal o prenájom časti pozemku, parcela reg. C-KN č. 682/1, k.ú. Michalovce, vedený na LV č. 5157, o výmere 29,00 m²- zastavaná plocha pod predajným stánkom a 4,00 m² – manipulačný priestor pri stánku. Stánok plánuje zrekonštruovať a v budúcnosti ho chce prenajať tretím osobám.

Stanovisko OHsM:

– nakoľko sa jedná o pozemok zastavaný stavbou dočasného charakteru vo vlastníctve žiadateľa, primerané uplatnenie zákona nevyžaduje obchodnú verejnú súťaž, resp. priamy prenájom. OHsM nemá námietky k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na časť pozemku parcela reg. C-KN č. 682/1, k.ú. Michalovce, o výmere 29,00 m² - zastavaná plocha pod predajným stánkom a 4,00 m² – manipulačný priestor pri stánku, so žiadateľom Radoslavom Muchom, Močarianska 1559/54, Michalovce, na dobu neurčitú s tým, že vlastník stavby nie je oprávnený k zápisu stavby do Katastra nehnuteľnosti a pri ukončení nájomného vzťahu je bezodkladne a na vlastné náklady povinný predajný stánok z pozemku odstrániť, pokiaľ sa nedohodne inak.

Stanovisko komisie:

– odporúča schváliť prenájom časti pozemku, parcela reg. C-KN č. 682/1, k.ú. Michalovce, o výmere 29,00 m² - zastavaná plocha pod predajným stánkom a 4,00 m² – manipulačný

priestor pri stánku pre Radoslava Muchu, Močarianska 1559/54, Michalovce, na dobu neurčitú.

5. Vecné bremená

v zmysle požiadaviek nižšie uvedených žiadateľov:

5.1 Združenie 3M

Marianna Vojtková, Nacina Ves 138, 072 21 Nacina Ves

Ing. Miloš Hujdič, Krásnovce 198, 072 01 Krásnovce

Ing. Maroš Pavlov, Šamudovce 140, 072 01 Šamudovce

Splnomocnený zástupca investora, združenia 3M, Ing. Maroš Pavlov vo svojej žiadosti zo dňa 29.03.2023 žiada o súhlas pre budúce zriadenie vecného bremena „in rem“ na pozemku registra C-KN p.č. 1841/5, evidovanom na LV 5157, k.ú. Michalovce (*Ul. sklenárska*). Konkrétne žiada o súhlas pre budúce uloženie IS, kanalizačnej prípojky. Kanalizačná prípojka bude uložená počas realizácie stavby: „Rodinný dom Michalovce“ a bude slúžiť pre napojenie novostavby rodinného domu žiadateľa, združenia 3M, ktorý bude postavený na parcelách registra C-KN p.č. 1841/6, C-KN p.č. 1841/1 a C-KN p.č. 1841/11, evidovaných na LV 11327, k.ú. Michalovce. Dĺžka kanalizačnej prípojky uloženej na pozemku mesta bude cca 3 m. Plocha pozemku mesta zaťažená budúcim vecným bremenom, vrátane ochranného pásma bude spolu cca 6 m². Predmetom zmluvy o budúcej zmluve je dohoda o budúcom zriadení vecného bremena k pozemku registra C-KN p.č. 1841/5, evidovanom na LV 5157, k.ú. Michalovce v prospech vlastníka pozemkov vedených na LV 11327, k.ú. Michalovce, Marianny Vojtkovej, Nacina Ves 138, 072 21 Nacina Ves, ktorá na uvedenom pozemku uloží IS, kanalizačnú prípojku. Práva a povinnosti z vecného bremena budú späť s vlastníctvom nehnuteľností, parcely registra C-KN, p.č. 1841/6, p.č. 1841/1 a p.č. 1841/11, k.ú. Michalovce, evidovaných na LV 11327, k.ú. Michalovce a uloženej kanalizačnej prípojky.

Stanovisko OHsM:

- odporúča stanoviť podmienky pre Mariannu Vojtkovú, Nacina Ves 138, 072 21 Nacina Ves k uloženiu IS, kanalizačnej prípojky na pozemku registra C-KN p.č. 1841/5, evidovanom na LV 5157, k.ú. Michalovce, v celkovej dĺžke kanalizačnej prípojky cca 3 m, ktorá bude spresnená geometrickým plánom s ochranným pásmom 1 meter na obe strany od osi vedenia IS v zmysle VZN č. 101/2007, s uzatvorením zmluvy o budúcej zmluve na zriadenie vecného bremena a následne uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena pre uloženie podzemných inžinierskych sietí s právom vstupu a vjazdu na daný pozemok. Inžinierske siete budú uložené počas realizácie stavby: „Rodinný dom Michalovce“ a bude slúžiť pre napojenie novostavby rodinného domu žiadateľa, združenia 3M, ktorý bude postavený na parcelách registra C-KN p.č. 1841/6, C-KN p.č. 1841/1 a C-KN p.č. 1841/11, evidovaných na LV 11327, k.ú. Michalovce s tým, že všetky dotknuté plochy na ktorých sú umiestnené stavby vo vlastníctve mesta (cestné teleso, chodník, spevnené plochy a pod.) musia byť zo strany žiadateľa technologicky prekonané bez ich narušenia (tzv. prepichom, podvrtávkou), resp. v prípade rozkopávky, investor uvedie tieto stavby na vlastné náklady do pôvodného stavu s obnovou vrchnej vrstvy v jej pozdĺžnom i priečnom profile,

- toto stanovisko nenahrádza stanoviská potrebné v zmysle iných príslušných právnych predpisov a noriem (napr. stavebný zákon, cestný zákon, zákon o ochrane životného prostredia, ďalších dotknutých vlastníkov nehnuteľností a pod.),
- na základe Čl. XII, ods. 1, VZN č. 101/2007 sa poplatok za zriadenie vecného bremena neúčtuje, nakoľko vypočítaná výška poplatku predstavuje sumu nižšiu ako 33,19 €.

Stanovisko komisie:

- odporúča primátorovi mesta schváliť vydanie súhlasného stanoviska pre územné rozhodnutie v zmysle vyššie uvedených podmienok,
- odporúča MsZ schváliť zriadenie vecného bremena na dotknutom pozemku, v zmysle vyššie uvedených podmienok.

Ing. Jozef Sokologorský
poverený predsedom komisie

Za správnosť: Ing. Jana Holíková
Ing. Jana Šimková
Mgr. Maroš Matejovič