

Na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany dňa 9.5.2018

**Názov materiálu: 1. NÁVRH NA PREVOD VLASTNÍCTVA MEDZI MESTOM
PIEŠŤANY A PETROM KOHÚTOM, LOKALITA STANIČNÁ
UL., PIEŠŤANY**

**2. NÁVRH NA UZAVRETIE NÁJOMNEJ ZMLUVY
MEDZI MESTOM PIEŠŤANY A PETROM KOHÚTOM,
LOKALITA STANIČNÁ UL., PIEŠŤANY**

Obsah materiálu: Dôvodová správa
Žiadosť zo dňa 26.3.2018
Situácie

Návrh na uznesenie:

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní odporúča

A/ Návrh na zámer previesť časť pozemku kúpnu zmluvou cca vo výmere 139 m² odčlenenej z pozemku parc.č. 3518 ostatné plochy v celkovej výmere 13071 m² kat. územie Piešťany, zapísaného v LV č. 5700 ako vlastníctvo Mesta Piešťany, do vlastníctva Petra Kohúta, trvale bytom Nám. Martina Benku 4670/3, Banka, za kúpnu cenu **126,36 EUR/m²**, ako prevod vlastníctva pozemku z **dôvodu hodného osobitného zreteľa** v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov § 9a ods. 8 písm.e) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm. e) – predaj pozemku mesta z dôvodu prístavby a rozšírenia pôvodného objektu na parc.č. 3516 vo vlastníctve kupujúceho, s tým, že v prípade schválenia navrhovaného prevodu vlastníctva Mestským zastupiteľstvom mesta Piešťany, kupujúci doloží na vlastné náklady vypracovaný geometrický plán, ktorým bude odčlenená a spresnená časť parcely č. 3518 kat. územie Piešťany, ktorá je predmetom tohto návrhu

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

B/ Návrh na zámer uzavrieť nájomnú zmluvu medzi Mestom Piešťany ako prenajímateľom a Petrom Kohútom, trvale bytom Nám. Martina Benku 4670/3, Banka ako nájomcom, predmetom ktorej bude nájom časti cca vo výmere 90 m² odčlenenej z pozemku parc.č. 3518 ostatné plochy, kat. územie

Piešťany, zapísaného v LV č. 5700 ako vlastníctvo Mesta Piešťany, za nájomné vo výškeEUR/m²/rok, na dobu neurčitú s trojmesačnou výpovednou lehotou, ako nájom **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov § 9a ods. 9 písm.c) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VII. ods. 1 písm. c) – nájom pozemku mesta z dôvodu výstavby prístupovej komunikácie s rampou, budovanej v súvislosti s realizáciou prístavby a rozšírenia pôvodného objektu na parc.č. 3516 vo vlastníctve kupujúceho, s tým, že v prípade schválenia navrhovaného uzavretia nájomnej zmluvy Mestským zastupiteľstvom mesta Piešťany, nájomca doloží na vlastné náklady vypracovaný geometrický plán, ktorým bude odčlenená a spresnená časť parcely č. 3518 kat. územie Piešťany, ktorá je predmetom tohto návrhu

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

Spracovala: Mgr. Eva Kresánková, odd. právnych a klientskych služieb MsÚ Piešťany
Predkladá: Ing. Eduard Strapatý, prednosta MsÚ Piešťany

Dátum vyhotovenia: 10.4.2018

Dôvodová správa

Mesto Piešťany je v vlastníkom nehnuteľnosti pozemku parcely registra „C“, parc.č. 3518 ostatné plochy vo výmere 5610, kat. územie Piešťany. Pozemok sa nachádza v Piešťanoch vedľa ulíc Staničná a Žilinská a tvorí verejnú zeleň okolo bývalého objektu verejných WC na Staničnej/Žilinskej ulici súp.č. 6998 na parc.č. 3516.

Objekt týchto bývalých verejných WC bol v roku 2014 predaná na základe obchodnej verejnej súťaže. V súčasnosti je vlastníkom tohto objektu Peter Kohút, trvale bytom Nám. Martina Benku 4670/3, Banka.

Dňa 23.10.2017 požiadal pán Peter Kohút o prevod vlastníctva časti pozemku parc.č. 3518 cca vo výmere pôvodne 129 m² za účelom nahradenia bývalého objektu verejných WC novou polyfunkčnou budovou.

Žiadosť bola niekoľkokrát doplňovaná na základe viacerých osobných rokovaní na Mestskom úrade v Piešťanoch, bola doplnená napr.: špecifikáciou funkčnej náplne, riešením nárokov statickej dopravy, ktorá vyplynie z funkčnej náplne objektu v zmysle STN.

Podľa doplnení pôvodnej žiadosti, plánuje žiadateľ vybudovať a nahradiť pôvodné WC výstavbou 3-podlažného polyfunkčného objektu, bližšie špecifikovaného vo vyjadrení oddelenia stavebných služieb a rozvoja mesta.

Predmetom tohto materiálu je schválenie zámeru previesť časť pozemku kúpnu zmluvou cca vo výmere 139 m² odčlenenej z pozemku parc.č. 3518 a pod písm. B/ návrh na zámer uzavrieť nájomnú zmluvu medzi Mestom Piešťany ako prenajímateľom a Petrom Kohútom, predmetom ktorej bude nájom časti cca vo výmere 90 m² odčlenenej z pozemku parc.č. 3518. Návrh na uzavretie nájomnej zmluvy pre účely vybudovania prístupovej cesty s rampou je navrhovaný majetkovoprávnym usporiadaním uzavretím nájomnej zmluvy z dôvodu možného budúceho záberu parc.č. 3518 na vybudovanie parkovacích miest a s tým spojeným vybudovaním nového chodníka na ul. Staničnej. Uzavretie nájomnej zmluvy navrhuje spracovateľ aj napriek odporúčaniu odd. stavebných služieb a rozvoja mesta na dobu neurčitú s trojmesačnou výpovednou lehotou, nakoľko ide o prístup do nového polyfunkčného objektu. V prípade návrhu na dobu, ktorú odporučilo odd. stavebných služieb a rozvoja mesta, by stavebník musel komunikáciu previesť do vlastníctva mesta, čím by mestu vznikla povinnosť sa o prístupovú komunikáciu s rampou starať na vlastné náklady. Ako príklad uvádzame nájom uzavretý so spol. SATEX International, s.r.o., predmetom ktorého je nájom pozemku za účelom zabezpečenia vstupu do objektu s.č. 1811 na parc.č. 6471. Nájom za m² bol v tomto prípade dohodnutý na sumu 15,0 EUR/m².

Oba návrhy sú predkladané ako zámery z dôvodu hodného osobitného zreteľa, majú charakter predbežného návrhu s tým, že v prípade schválenia mestským zastupiteľstvom, bude žiadateľom vypracovaný na vlastné náklady geometrický plán, ktorým už budú odčlenené konkrétne časti pozemku parc.č. 3518, označené novými parcelnými číslami s presnou výmerou a opätovne bude materiál predložený na rokovanie mestského zastupiteľstva.

Výška kúpnej ceny vypočítanej v zmysle Metodiky pre určovanie ceny pri prevode vlastníctva pozemkov vo vlastníctve mesta Piešťany je pri prevode vlastníctva za m² z **parc.č. 3518** vo výške **126,36 EUR/m²**.

Vyjadrenie oddelenia stavebných služieb a rozvoja mesta:

Časť parcely. č. 3518 (podľa upresnenej žiadosti o výmere 139 m²) je požadovaná k odpredaju z dôvodu zámeru výstavby 3-podlažného polyfunkčného objektu (s funkčnou náplňou obchodné priestory v rámci 1.N.P.; 2 bytové jednotky v rámci 2. a 3. N.P). Z uvedenej plochy 139 m² bude 89 m² tvoriť prístavba – rozšírenie zastavanej plochy objektu, 30 m² technické zázemie objektu (aj v úrovni 1.podzemného podlažia) a 20 m² odkvapový chodník okolo objektu. Navrhovanú prístupovú cestu (rampu) k objektu (do suterénnych priestorov, určených pre parkovanie) o zastavanej ploche 90 m² žiadateľ uvažuje zrealizovať na mestskom pozemku na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy s Mestom Piešťany a po dokončení parcelu vrátiť Mestu Piešťany.

V súvislosti s navrhovanou funkčnou náplňou bol k žiadosti doložený výpočet nárokov statickej dopravy v zmysle STN 73 6110/Z1/Z2/O1 – nároky o kapacite 9 ks sú riešené jednak v podzemnom podlaží navrhovaného objektu (5 stojísk pre bytové jednotky), jednak na základe nájomnej zmluvy na parkovisku OD PRIOR (4 stojiská).

Z územnoplánovacieho a funkčného hľadiska je predmetný zámer reprofiliácie objektu bývalých verejných WC na polyfunkčný objekt (s funkčnou náplňou obchod + bývanie + parkovanie) akceptovateľný. Záujmový objekt je súčasťou územia, ktoré je podľa Územného plánu mesta Piešťany funkčne určené ako *plochy čistého bývania* s dominantnou funkciou bývania v obytných budovách; vhodnou funkčnou náplňou v území sú odstavné miesta a garáže a prípustnou funkčnou náplňou v území sú obchodné zariadenia. Pre plochy čistého bývania je v ÚPN mesta stanovený max. výškový regulatív zástavby 6 nadzemných podlaží.

Návrh zástavby predpokladá aj zásahy do plôch verejnej zelene; z pozície Odd. stavebných služieb a rozvoja mesta – úseku ŽP bude k povoľovaciemu konaniu požadovaná inventarizácia drevín a v prípade nutnosti výrubu drevín bude stanovená náhradná výsadba.

Na základe uvedeného s požadovaným odpredajom časti parcely č. 3518 o výmere 139 m² s ú h l a s í m e; realizáciu prístupovej komunikácie na časti parcely č. 3518 o výmere 90 m² odporúčame z majetkovoprávneho hľadiska riešiť formou prenájmu tejto časti parcely na dobu výstavby komunikácie s rampou.

Koeficienty v zmysle spracovanej Metodiky pre určovanie ceny pozemkov:

Kritérium 1. – atraktivita III. – koeficient $k_{13} = 2,0$

Kritérium 2. – intenzita využitia – koeficient $k_{25} = 2,0$

Kritérium 3. – prístup k pozemku – koeficient $k_{31} = 1,0$

Kritérium 4 – ďalšie vplyvajúce faktory – koeficient $k_{42} = 0,9$

Kritérium 5 – vybavenie pozemku – koeficient $k_{52} = 1,3$

Vyjadrenie oddelenia IT a majetkových služieb:

Oddelenie IT a majetkových služieb nemá námietky k odpredaju časti pozemku vedľajšej parcely č. 3518 vo vlastníctve Mesta Piešťany vo výmere cca 129 m².

Vyjadrenie oddelenia finančných služieb:

Pán Kohút Peter nemá nedoplatky, daňovníkom dane z nehnuteľností je od r. 2018.

Jan Nymus

Peter Kohút, Nám. Martina Benku 4670/3, 921 01 Banka

Mesto Piešťany

Nám. SNP 3

921 45 Piešťany

Mestský úrad PIEŠŤANY	
26. 03. 2018	
Číslo zápisníku: 10240	Číslo spisu:
Prílohy: 1	Vyhovuje:

V Piešťanoch 26. marca 2018

Vec : Žiadosť o odkúpenie pozemku

Na základe tejto žiadosti žiadam o odkúpenie 139 m² z parcely typu C, č. 3518, k.ú Piešťany za účelom stavby malej polyfunkčnej budovy.

Ako vlastník susediaceho pozemku, parcela typu C, č. 3516, na ktorom sú umiestnené bývalé verejné toalety, ktoré sú už dlhší čas mimo prevádzky, mám zámer nahradiť túto tzv. ruinu novou polyfunkčnou budovou.

Polyfunkčná budova je rozdelená na 2 bytové jednotky, 1-2 poschodie a obchodné priestory v prízemí.

Parkovanie k bytom bude vybudované v suteréne budovy. Výpočet počtu parkovacích miest je uvedený v prílohe.

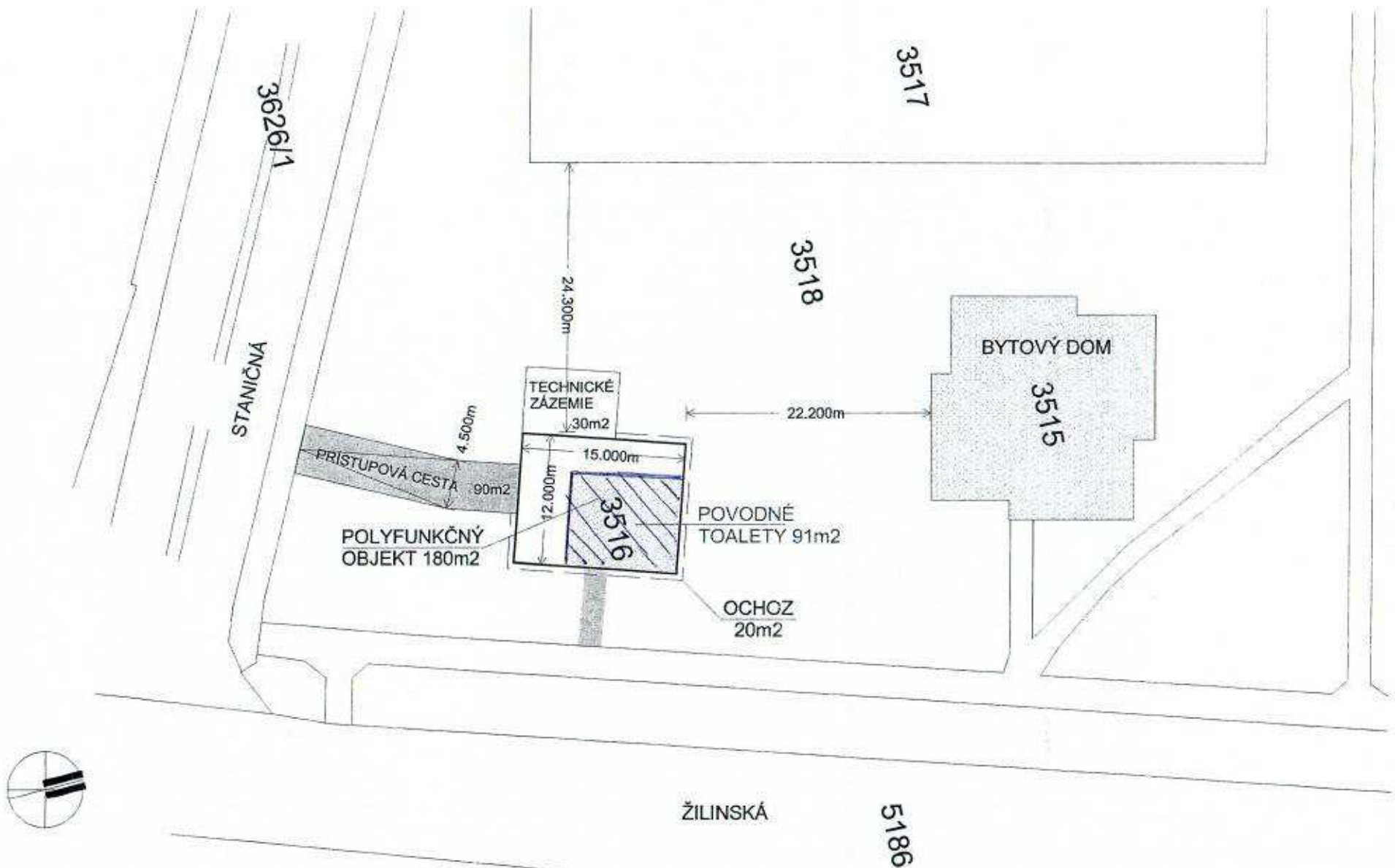
Príjazdovú cestu navrhuje investor vybudovať na mestskom pozemku na vlastné náklady a po dokončení stavby ju vráti mestu.

Za kladné vybavenie žiadosti vopred ďakujem.

S pozdravom

Peter Kohút

Prílohy : Objemové štúdie, Statická doprava



OBJEMOVÁ ŠTÚDIA
POLYFUNKČNÉHO OBJEKTU

SITUÁCIA M 1:500
autor: Ing.arch.Ondrášik

OBJEMOVÁ ŠTÚDIA
POLYFUNKČNÉHO OBJEKTU

autor: Ing.arch.Ondrášik
SITUÁCIA A3 - M 1:200

STANIČNÁ
3626/1

PRÍSTUPOVÁ CESTA 90m²
4.500m

POLYFUNKČNÝ
OBJEKT 180m²

PARKOVANIE ÁUT
3516

POVODNÉ
TOALETY 91m²

OCHOZ
20m²

BYTOVÝ DOM

3515

3518

19.300m

6.000m

22.200m

17.000m

12.000m

15.000m

ŽILINSKÁ

