

MESTO PIEŠŤANY

Materiál na rokovanie komisií MsZ dňa 06.06.2022 a 07.06.2022

Názov materiálu: **NÁVRH NA UZATVORENIE NÁJOMNEJ ZMLUVY S RNDr. VIEROU MELICHÁČOVOU**

Materiál obsahuje: Dôvodovú správu
Žiadosť zo dňa 14.03.2022
Doplnenie žiadosti zo dňa 11.05.2022
Projektová dokumentácia

Návrh na uznesenie: Komisia pre legislatívu, právo, financie a podnikanie a
Komisia pre stratégiu, výstavbu, dopravu a životné prostredie

odporúča schváliť

A/ Zámer na uzatvorenie Nájomnej zmluvy medzi Mestom Piešťany ako prenajímateľom a RNDr. Vierou Melicháčovou ako nájomcom, predmetom ktorej bude nájom nehnuteľností, časť pozemku – parcely registra "C" parc. č. 6665/1, zastavaná plocha a nádvorie a časť parcely registra „C“ parc. č. 6666, zastavaná plocha a nádvorie pre revitalizáciu verejného priestoru podľa priloženej projektovej dokumentácie, v kat. úz. Piešťany, zapísaných v LV č. 9646 Mesta Piešťany, na dobu určitú 30 rokov za nájomné vo výške 1,00 Euro za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu ako nájom majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle zákona č 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a podľa Čl. VI ods. 1 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany - nájom nehnuteľného majetku mesta na verejnoprospešné účely za účelom revitalizácie verejného priestranstva a následnej starostlivosti o zeleň

B/ Návrh na uzatvorenie Nájomnej zmluvy medzi Mestom Piešťany ako prenajímateľom a RNDr. Vierou Melicháčovou ako nájomcom, predmetom ktorej bude nájom nehnuteľností, časť pozemku – parcely registra "C" parc. č. 6665/1, zastavaná plocha a nádvorie a časť parcely registra „C“ parc. č. 6666, zastavaná plocha a nádvorie pre revitalizáciu verejného priestoru podľa priloženej projektovej dokumentácie v kat. úz. Piešťany, zapísaných v LV č. 9646 Mesta Piešťany, na dobu určitú 30 rokov za nájomné vo výške 1,00 Euro za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu ako nájom majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle zákona č 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a podľa Čl. VI ods. 1 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany - nájom nehnuteľného majetku mesta na verejnoprospešné účely za účelom revitalizácie verejného priestranstva a následnej starostlivosti o zeleň

Spracoval: Mgr. Daša Kollárová, Odbor právny a KC

Predkladá: RNDr. Denisa Bartošová, prednostka MsÚ

V Piešťanoch, 01.06.2022

Dôvodová správa

Mesto Piešťany je vlastníkom pozemkov parciel registra „C“ č. 6665/1 a č. 6666 zastavaná plocha a nádvorie, v k.ú. Piešťany. Parcely sa nachádzajú v Piešťanoch medzi ulicami Teplická a Sládkovičova.

Mestský úrad Piešťany prijal dňa 14.03.2022 žiadosť RNDr. Viery Melicháčovej o prenájom zelenej plochy na časti parc. č. 6665/1 za účelom zveľadenia zelenej plochy v zmysle pripojenej štúdie a následnej starostlivosti o zeleň. Žiadateľka je vlastníčkou polyfunkčných objektov „Dopio“ (objekt A, objekt B) a v rámci plánovanej dostavby objektu C zo strany ulice Meštianska je potrebné zabezpečiť podiel vegetačných a vodopriepustných plôch pre zámer výstavby objektu, aby bol splnený potrebný koeficient zelene. Žiadosť bola konzultovaná odbornými úsekmi Mestského úradu, ktoré navrhli doplniť rozsah žiadanej plochy o časť parcely č. 6666.

Na základe výstupov konzultácie bola vypracovaná sadovnícka štúdia „Dvojica polyfunkčných domov DOPPIO, objekt A, objekt B – záhradná architektúra“ (spracovatelia: AWE Ateliér Piešťany, s.r.o., Ing. Eva Wernerová, Ing. Dávid Grega, 05/2022), ktorá bude prílohou nájomnej zmluvy. Žiadateľka na vlastné náklady zrealizuje spomínaný projekt, ktorý bude slúžiť všetkým obyvateľom a bude zaviazaná sa oň starať a udržiavať po celú dobu nájmu.

Materiál je predložený ako nájom nehnuteľného majetku mesta na verejnoprospešné účely za účelom revitalizácie verejného priestranstva a následnej starostlivosti o zeleň.

Vyjadrenia odborov:

Odbor životného prostredia:

S uzatvorením nájomnej zmluvy na starostlivosť o zeleň na parcelách č. 6665/1, 6666 o výmere spolu cca 290 m² z pohľadu kompetencií odboru životného prostredia nemáme námietky za podmienky, že investor zrealizuje revitalizáciu zelene a mobiliáru v celom rozsahu podľa predloženej sadovníckej štúdie „Dvojica polyfunkčných domov DOPPIO, objekt A, objekt B – záhradná architektúra“ (spracovatelia: AWE Ateliér Piešťany, s.r.o., Ing. Eva Wernerová, Ing. Dávid Grega, 05/2022). Zároveň požadujeme, aby predložená sadovnícka štúdia bola súčasťou nájomnej zmluvy ako jej príloha.

Štúdia zohľadňuje funkciu vnútrodvora a prislúchajúcich zelených plôch ako spoločenského priestoru na ploche viacerých majiteľov, ktorý bude využívaný pre potreby obyvateľov, užívateľov a tiež detí a rodičov dochádzajúcich do voľnočasového priestoru domu AHOJ.

Odbor investícií a majetku mesta:

Odbor investícií a majetku **súhlasí** s nájmom pozemku – časť parcely reg. „C“, č. 6665/1, zast. plocha a nádv. v k.ú. Piešťany, ktorá je vlastníctvom mesta Piešťany, za účelom zveľadenia prostredia vegetačnou zeleňou pre potreby užívateľov existujúcich príľahlých stavieb a Centra voľného času, podľa priložených výkresov a na účely uvedené v žiadosti.

Odbor stratégie a rozvoj mesta:

Na základe predloženej žiadosti RNDr. Viery Melicháčovej o nájom časti parcely č. 6665/1 reg. „C“, ulica Teplická, k. ú. Piešťany vo vlastníctve Mesta Piešťany za účelom revitalizácie verejného priestranstva a následnej starostlivosti o zeleň na plochách v nadväznosti na objekty novej zástavby žiadateľky, uvádza Odbor stratégie a rozvoja mesta nasledovné vyjadrenie:

Polyfunkčné objekty „Dopio“ (objekt A, objekt B), aktuálne stávajúce medzi ulicami Teplická a Sládkovičova, majú v rámci plánovanej dostavby objektu C zo strany ulice Meštianska doplniť zámer komplexu polyfunkčných objektov, pripravovaný stavebne už v predchádzajúcom období. Žiadateľka ako nový vlastník pozemkov č. 6670, 6667/4, 5 pripravuje na nich aktualizovaný investičný zámer vo väzbe na medicínske centrum objektu A. Vzhľadom na sledovanie regulácie, určenej v Územnom pláne Centrálnej mestskej zóny Piešťany (ÚPN CMZ) a platnej od 29.7.2021, je potrebné zabezpečiť v rámci bloku B22, ktorého sú záujmové pozemky súčasťou, adekvátny podiel vegetačných a vodopriepustných plôch pre zámer výstavby objektu plánovaných laboratórií.

Nakoľko výstavba objektu C zo strany ulice Meštianska je determinovaná potrebou rešpektovania vjazdu do objektu B, vyplývajúceho z pôvodného návrhu komplexu objektov a predpokladá nadväznosť na objekt A, bola požiadavka na zastavanosť a zabezpečenie potrebného koeficientu „zelene“ konzultovaná s odbornými úsekmi MsÚ v intenciách predloženej žiadosti RNDr. Melicháčovej. V tejto súvislosti bolo prediskutované ako možné dopĺňujúce riešenie navrhovaných úprav zelenej strechy na plánovanom objekte C doriešenie sadových úprav na plochách nadväzujúcich k pozemkom žiadateľky, **v rozsahu častí parciel č. 6665/1 a 6666** vo vlastníctve Mesta Piešťany.

Z hľadiska potreby splnenia regulácie zastavanosti a podielu vegetačných a vodopriepustných plôch pre zámer výstavby objektu laboratórií v bloku B22 v rámci územia centrálnej mestskej zóny Piešťany je navrhnutá sadovnícka úprava častí na nadväzujúcich mestských parcelách v zmysle spracovaného návrhu podľa prílohy žiadosti. Návrh sadových úprav, doplnenia mobiliáru a pochôdznych vodopriepustných plôch bude zrealizovaný v rámci adekvátneho rozsahu v spoločnom verejnom priestore na náklady žiadateľky. Odborné úseky MsÚ zároveň požadujú zmluvne zaviazat' žiadateľku o následnú údržbu realizovaných úprav na jej náklady po celú dobu dlhodobého nájmu.

Nakoľko navrhovaný rozsah plôch pre nájom predstavuje adekvátnu potrebnú plochu zelene pre plánovanú zastavanosť na parcelách ulice Meštianska a podporuje odôvodnenosť koncepčného sadovníckeho riešenia ako verejného priestoru aj vo väzbe na CVČ nemáme námietky k navrhovanému riešeniu formou prenájmu častí o výmere cca 290 m².

Odbor ekonomiky a podnikania:

Na základe Vášho I.L. zo dňa 24.05.2022 doručeného emailovou poštou dňa 24.05.2022 ohľadom žiadosti RNDr. Viery Melicháčovej, bytom Nurmiho 8009/9, 921 01 Piešťany o nájom p.č. 6665/1, zastavaná plocha a nádvorie Vám oznamujeme, že z pohľadu ekonomického nemáme voči nájmu predmetnej parcely námietky.

Zároveň upozorňujeme, že žiadateľka nepodala daňové priznanie na rok 2022 na parc. č. 6667/2 a 6667/4, ktoré nadobudla kúpou zmluvou dňa 01.12.2021.

Poplatok za KO má žiadateľka vyrovnaný.

RNDr. Viera Melicháčová,

Mesto Piešťany
Námestie SNP 1475/3
921 45 Piešťany

Mestský úrad PIEŠŤANY

14. 03. 2022

Číslo zápisnice: 49224
Číslo spisu: _____
Prílohy: _____
Klasifikácia: _____

Žiadosť o prenájom zelenej plochy na parcele reg. „C“, č. 6665/1, v kat. území Piešťany

- Ako vlastník budovy Dopio na parcele č. 6665/11 a ako budúci stavebník pripravujúci projekt stavby na parcele č. 6670 a 6667/5 týmto žiadam o zverenie do starostlivosti vo forme (dlhodobého nájmu) zelenú plochu na parcele č. 6665/1, ako neoddeliteľnú súčasť svojho projektu, tak aby komplexne a účelne v danej lokalite slúžila potrebám občanov a obyvateľov v danej lokalite
- Táto plocha sa nachádza medzi pozemkami, parcelami, ktorých som ja ale i moja obchodná spoločnosť vlastníkami a táto tvorí neoddeliteľnú súčasť už jestvujúcej ale i pripravovanej stavby.
- Uvedenú plochu máme zámer zveľadiť v zmysle navrhutej štúdie a starať sa o ňu na naše náklady tak aby slúžila potrebám užívateľov existujúcich stavieb, Centru voľného času a jeho deťom, ako aj obyvateľom mesta Piešťany pri plnom rešpektovaní požiadaviek Mesta Piešťany ako vlastníka č. 6665/1 na ktorej sa zeleň – zelená plocha nachádza.

Ideový návrh riešenia zelene na parc. č. 6665/1, príkladám k svojej žiadosti.

Piešťany, 14.03.2022

S úctou, RNDr. Viera Melicháčová



RNDr. Viera Melicháčová,

Mesto Piešťany
Námestie SNP 1475/3
921 45 Piešťany

Mestský úrad PIEŠŤANY	
1 1. 05. 2022	
č. o. zaznamo: 45/2022	Číslo spisu:
Prílohy:	Prílohy:

Doplnenie žiadosti o prenájom zelenej plochy na parcele reg. „C“, č. 6665/1, v kat. území Piešťany

Celý projekt realizácie danej stavby plánujeme poňať komplexne s ohľadom na okolitú zastavanosť a zelené plochy.

V prílohe prikladám ideový návrh štúdie vnútrodvoru, ktorý plánujeme realizovať vo vlastnej réžii v spolupráci s Ing. Evou Wernerovou a ktorá by zohľadňovala potreby obyvateľov okolitých stavieb ako aj detí a rodičov navštevujúcich Centrum voľného času.

Celú plochu plánovanej stavby pokryjeme vegetačnou zeleňou, ktorá pomáha výrazne redukovať znečistenie vzduchu mestského prostredia.

Rovnako plánujeme osadiť zelenú časť na pozemku 6665/12, aby plocha zelene spĺňala potreby obyvateľov centrálnej časti mesta.

Piešťany, 9. 5. 2022

RNDr. Viera Melicháčová



ŠTÚDIA Teplická ulica v Piešťanoch - vnútrodvor AHOJ a DOPPIO

Štúdia zohľadňuje funkciu vnútrodvora a prislúchajúcich zelených plôch ako spoločenského priestoru na ploche viacerých majiteľov, ktorý bude využívaný pre potreby obyvateľov, užívateľov a tiež detí a rodičov dochádzajúcich do voľnočasového priestoru domu AHOJ.

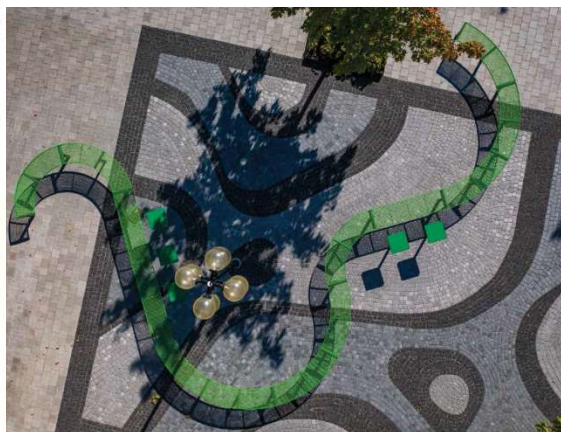
ČASŤ „B“

Súčasný stav – cca 147 m² trávinatej plochy v miernom sklone nespĺňa potreby žiadneho z bývajúcich ani dochádzajúcich užívateľov, trávnik je nekvalitný, zaburinený. Zmiešaný živý plot z tují listnatých krov rozdeľuje plochu na menšie segmenty a znižuje možnosť koncepčného riešenia. Do vnútrodvora je možné prísť z viacerých /min.3/ vstupných komunikácií z betonovej dlažby.

Návrh riešenia neráta s kosbou trávniku, oddeľuje vizuálne servisné časti priestoru /kontajnery na odpad a p./ výsadbou 3 drevín so štíhrou korunou /napr. Ginkgo, Carpinus, Koelreutheria a p./v kombinácii so živým plotom vysokým finálne cca 2-2,5 m /Taxus alt. Ligustrum ovalifolium/, ktoré budú rezané do pravidelného tvaru.

Mierne svahovitý terén nebude nutné upravovať, vyrieši sa výsadbou pokryvných drevín a trvaliek, príp. okrasných tráv /napr. kombinácia Taxus, Chaenomeles, Pennisetum a pod. / na ploche cca 20 m², plocha bude po výsadbe mulčovaná rovnako ako živý plot a okolie stromov drvenou kôrou alebo štiepkou.

Ostávajúca plocha vnútrodvora o rozlohe cca 100 m² ostane vodopriepustná v podobe valcovanej štrkodrvy /napr. sivá frakcia lošonského kameňa/, doplnená o sedacie prvky zn. MMCITÉ (viď príloha nižšie) a centrálny vysadený strom pre pritienenie celého priestoru /napr. pagaštan červený – Aesculus x carnea „Briotii“, Ginkgo biloba, Liriodendron a pod./, okolo ktorého môže pribudnúť lavicové sedenie v podobe kruhu – zn. MMCITÉ.





Cornus florida viackmeň,



Ginkgo biloba,



Carpinus betulus „Fastigiata“

Časť „A“

Vstupná časť pozdĺž chodníka s malou plochou trávniku., navrhujeme jeho odstránenie, osadenie cyklostojana pre potreby návštevníkov priamo pri bránke z ulice Teplickej, zvyšnú časť riešiť vysypaním valcovanou štrkodrvou alebo pokrývnou zeleňou /Vinca minor/ s výsadbou zaujímavého kra /Cornus florida/.

Časť „C“

Úzky pás zelene pozdĺž steny obytného domu - vzhľadom na sťažené kosenie úzkej plochy navrhujeme zmenu povrchu na osadený záhon pokrývnou zeleňou /napr. stálozelený Prunus laurocerasus/ so zakôrovaním , ktorý vylúči akúkoľvek ďalšiu nutnosť údržby.

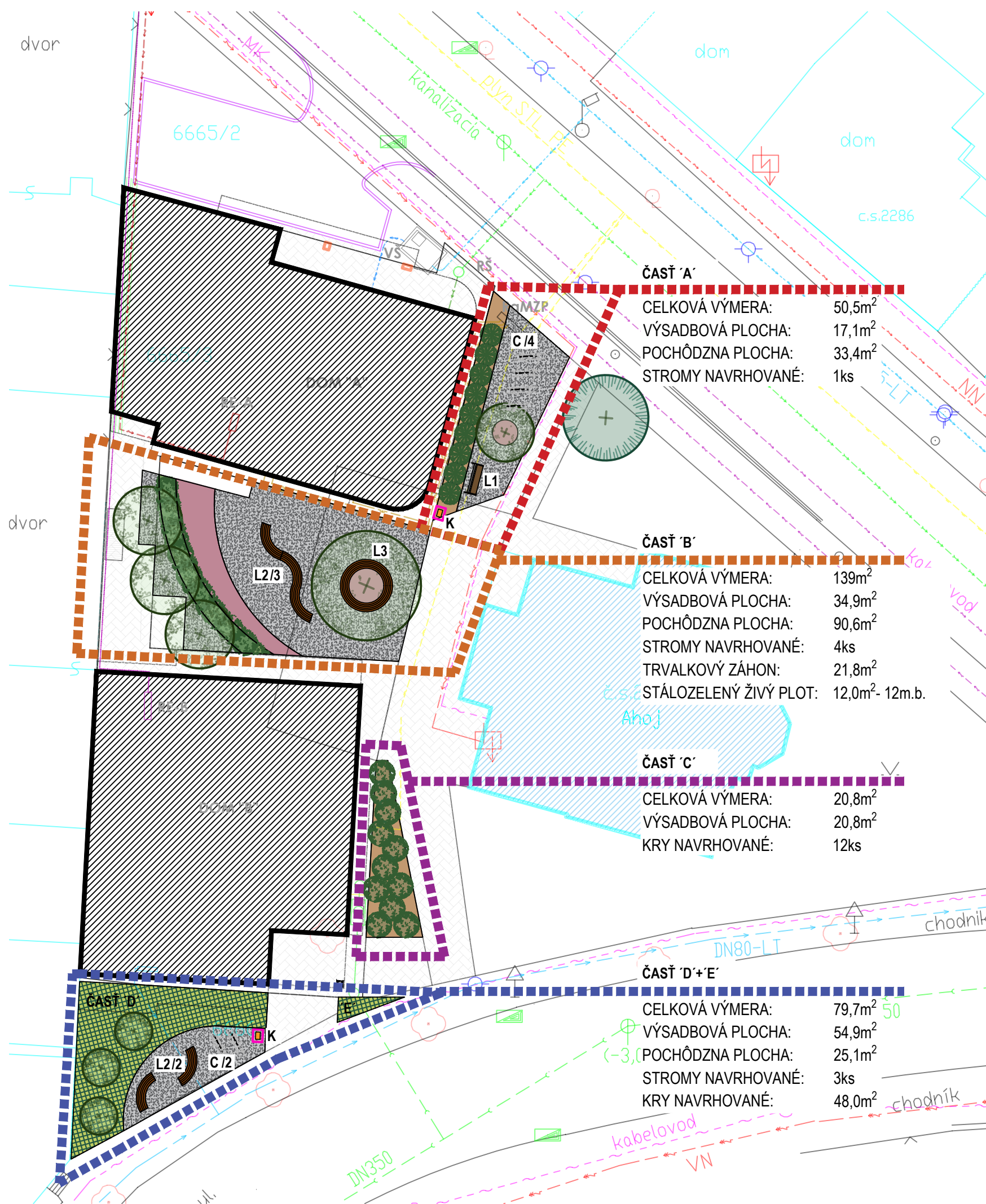


Časť „D“

Malá plocha trojuholníkového tvaru , rovnako návrh kompletného osadenia pokrývnou zeleňou /napr. Deutzia gracilis „Nikko“/, bez nutnosti ďalšej údržby.

Časť „E“

Väčšia zelená plocha s niekoľkými drevinami /Thuja/, náhodnou výsadbou, 1 cyklostojanom a nekvalitným vyšľapaným trávnikom. Navrhujeme časť zelenej plochy ponechať pre výsadbu 3 ks stĺpovitých drevín /Prunus „Amanogawa“/ s podsadbou pokrývnej zelene /Vinca major/ a zvyšnú časť riešiť valcovanou štrkodrvou s umiestnením cyklostojana alebo 1 lavice na sedenie podľa rozhodnutia majiteľov.



ČASŤ 'A'
 CELKOVÁ VÝMERA: 50,5m²
 VÝSADBOVÁ PLOCHA: 17,1m²
 POCHÔDZNA PLOCHA: 33,4m²
 STROMY NAVRHOVANÉ: 1ks

ČASŤ 'B'
 CELKOVÁ VÝMERA: 139m²
 VÝSADBOVÁ PLOCHA: 34,9m²
 POCHÔDZNA PLOCHA: 90,6m²
 STROMY NAVRHOVANÉ: 4ks
 TRVALKOVÝ ZÁHON: 21,8m²
 STÁLOZELENÝ ŽIVÝ PLOT: 12,0m²- 12m.b.

ČASŤ 'C'
 CELKOVÁ VÝMERA: 20,8m²
 VÝSADBOVÁ PLOCHA: 20,8m²
 KRY NAVRHOVANÉ: 12ks

ČASŤ 'D'+ 'E'
 CELKOVÁ VÝMERA: 79,7m²
 VÝSADBOVÁ PLOCHA: 54,9m²
 POCHÔDZNA PLOCHA: 25,1m²
 STROMY NAVRHOVANÉ: 3ks
 KRY NAVRHOVANÉ: 48,0m²

LEGENDA :

- JESTVUJÚCE INŽINIERSKE SIETE :**
- >—>—>—>—> KANALIZÁCIA
 - >—>—>—>—> VEDENIE NN
 - >—>—>—>—> VODOVOD
 - >—>—>—>—> STL PLYNOVOD
 - >—>—>—>—> VEDENIE TF
 - >—>—>—>—> VEREJNÉ OSVETLENIE
 - >—>—>—>—> PRÍPOJKA KANALIZÁCIE DN150 - PVC-U
 - >—>—>—>—> PRÍPOJKA VODOVODU DN50 - HDPE

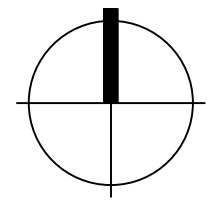
- NAVRHOVANÉ INŽINIERSKE SIETE :**
- >—>—>—>—> KANALIZÁCIA Z PVC-U POTRUBIA
 - >—>—>—>—> VODOVODOVODNÉ HDPE POTRUBIE
 - >—>—>—>—> PRÍPOJKA NN
 - >—>—>—>—> VEDENIE NN V CHRÁNIČKE
 - >—>—>—>—> VEDENIE STN PLYNU

POUŽITÉ ZNAČKY :

- VŠ** NAVRHOVANÁ VODOMERNÁ ŠACHTA PREFABRIKOVANÁ VNÚTORNÝ ROZMER 1200x900x1800 mm
- RŠ** REVÍZNA ŠACHTA KANALIZÁCIE PLASTOVÁ, DN 600 - jestvujúca
- PS** POISTKOVÁ SKRIŇA - jestvujúca
- RE** ROZVÁDZAČ ELEKTROMEROVÝ
- RaMZP** REGULAČNÉ A MERACIE ZARIADENIE PLYNU - jestvujúce

LEGENDA

- STROM / VIACKMENNÝ KER LISTNATÝ 7ks
- STROM IHLIČNATÝ 1ks - existujúci
- KER LISTNATÝ STÁLOZELENÝ 12ks
- JESTVUJÚCI ŽIVÝ PLOT Z IHLIČNANOV cca 10m.b.
- KOMBINOVANÝ OKRASNÝ ZÁHON KVITNÚCICH TRVALIEK A TRÁV 21,8m²
- STÁLOZELENÝ STRIHANÝ ŽIVÝ PLOT 12m.b.
- PLOŠNÁ VÝSADBA OKRASNÝCH TRVALIEK A KROV 54,9m²
- POCHÔDZNA PLOCHA - VALCOVANÁ ŠTRKODRVA 164m²
- L1** LAVICA S OPERADLOM 1ks
- L2** LAVICA ZAKRIVENÁ - BEZ OPERADLA 5ks
- L3** LAVICA KRUHOVÁ - BEZ OPERADLA 1ks
- K** NÁDOBA NA ODPADKY 2ks
- C** STOJANY PRE BICYKLE 6ks



Súradnicový systém : S-JTSK
 Výškový systém : B.p.v.

		Sada č.	
Stavba	DVOJICA POLYFUNKČNÝCH DOMOV DOPPIO- dom A		
Miesto stavby	Piešťany	parcela č.	6665/2, 6665/3
Investor			
Vypracoval	Ing. Eva Wernerová, Ing. Dávid Grega		
Obsah výkresu	Záhradná architektúra - celková situácia		
Stupeň	ŠTÚDIA	Mierka	1:250
		Dátum	05/2022