

Bod rokovania	Výstavba obchodného centra ROSA ALBA sp. SEDUS GROUP a.s. – zmena investora na CPI Retails ROSA s.r.o. – osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	21.09. 2016
Predložené poslancom MsZ	14.09. 2016
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a životné prostredie dňa; ; Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa; ;
Zoznam príloh	Pôvodné uznesenie č. 61/2016 zo dňa 30.03. 2016 Situačné zakreslenie stavebného objektu parkoviská/chodník

A. Materiál:

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

I. berie na vedomie:

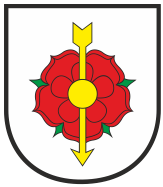
informatívnu správu o postúpení práv a prevode povinností zo Zmluvy o kúpe nehnuteľností č. CEZ 0238/2016, Zmluvy o zrušení predkupného práva a zriadení vecných bremien č. CEZ 0239/2016 a Zmluvy o spolupráci č. CEZ 0240/2016 zo dňa 13. apríla 2016, ako aj Zmluvy o pripojení a odvode odpadových vôd cez kanalizačnú prípojku č. CEZ 0400/2016 zo dňa 5. augusta 2016 (ďalej len „Dotknuté zmluvy“), ktoré Mesto Ružomberok uzatvorilo v súlade s prijatým Uznesením MsZ Ružomberok č. 61 - 63/2016 zo dňa 30.03. 2016 s investorom, a to:

zo spoločnosti:

SEDUS GROUP, a.s., so sídlom Rusovská cesta 56, 851 01 Bratislava, IČO: 46709754, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 5952/B (ako postupcu)

na spoločnosť :

CPI Retails ROSA s.r.o., so sídlom Veternicová 3111/31, Bratislava – mestská časť Karlova Ves 841 05, IČO: 48263222, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 111240/B (ako postupníka);



II. s c h v a ľ u j e:

prijatie dodatkov k Dotknutým zmluvám, ktorým bude upravená zmena zmluvnej strany:

zo spoločnosti:

SEDUS GROUP, a.s., so sídlom Rusovská cesta 56, 851 01 Bratislava, IČO: 46709754, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 5952/B

na spoločnosť:

CPI Retails ROSA s.r.o., so sídlom Veternicová 3111/31, Bratislava – mestská časť Karlova Ves 841 05, IČO: 48263222, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 111240/B;

III. s c h v a ľ u j e:

Zmenu Uznesenia MsZ v Ružomberku č. 61/2016 zo dňa 30.03. 2016 v časti 2. I., 2. II., (dočasná prebytočnosť a nájom nehnuteľnosti) nasledovne:

2. I. s c h v a ľ u j e:

dočasnú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 15 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, a to:

- pozemok KN C parc. č. 6431/2 o výmere 757 m², druh pozemku: ostatné plochy,
- pozemok KN C parc. č. 6431/3 o výmere 392 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
- časť pozemku KN C parc. č. 6432/11 o výmere 88 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,

nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, evidované na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom;

2. II. s c h v a ľ u j e:

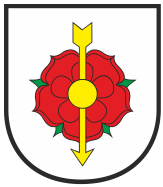
nájom prebytočného majetku v prípadoch hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 25 ods. 4. písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Dôvod hodný osobitného zreteľa: žiadateľ má záujem v lokalite pred Mestskou plavárňou v Ružomberku zrealizovať investičný zámer – projekt výstavby obchodného centra ROSA ALBA. Za týmto účelom si investor v záujmovej lokalite majetkovoprávne vysporiadal vlastníctvo okolitých pozemkov a má záujem od mesta prenajať si nasledovné pozemky a tým sceliť záujmové územie za účelom výstavby.

Predmetom nájmu sú nasledujúce nehnuteľnosti:

- pozemok KN C parc. č. 6431/2 o výmere 757 m², druh pozemku: ostatné plochy,
- pozemok KN C parc. č. 6431/3 o výmere 392 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
- časť pozemku KN C parc. č. 6432/11 o výmere 88 m² z celkovej výmery 152 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,

nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, evidované na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom,



pre žiadateľa sp. SEDUS GROUP, a.s., Rusovská cesta 56, 851 01 Bratislava, IČO: 46709754, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 5952/B, **resp. pre žiadateľa sp. CPI Retails ROSA s.r.o., so sídlom Veternicová 3111/31, Bratislava – mestská časť Karlova Ves 841 05, IČO: 48263222, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 111240/B,**

za účelom prípravy a realizácie výstavby parkovacích miest, dopravného napojenia, súvisiacej dopravnej infraštruktúry, inžinierskych sietí, terénnych úprav, a pod., **na dobu určitú**, pričom doba začína plynúť dňom uzavretia zmluvy a ukončí sa k jednému z nasledovných dátumov, podľa toho, ktorý z nich nastane skôr:

- a) najneskôr **do 31.01. 2017 (vrátane)**, a/alebo
- b) ku dňu nadobudnutia právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia Investičného zámeru,

Nájomné dohodou v sume **1€/1m2/rok**;

a za ďalších podmienok, uvedených v nájomnej zmluve;

a v tej súvislosti prijatie Dodatku ku Zmluve o spolupráci č. CEZ 0240/2016, uzatvorenej dňa 13.04. 2016.

C. Dôvodová správa

Mesto Ružomberok ako budúci predávajúci uzatvorilo dňa 29.07. 2014 so spoločnosťou SEDUS GROUP a.s. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve č. CEZ 0449/2014 v znení prijatých dodatkov 1 - 3, predmetom ktorej je prevod príslušných pozemkov mesta, nachádzajúcich sa v záujmovej oblasti spoločnosti SEDUS GROUP a.s. v súvislosti s investičným zámerom tejto spoločnosti vybudovať v danej lokalite nákupné centrum pre širokú zákaznícku verejnosť, a to po realizácii, t. z. skolaudovaní stavby nákupného centra. V tejto súvislosti bola následne medzi účastníkmi uzatvorená Kúpna zmluva č. CEZ 0172/2015 zo dňa 05.05. 2015, ktorou Mesto Ružomberok odpredalo sp. SEDUS GROUP a.s. pozemky, ktorých bolo mesto podielovým spoluvlastníkom, s dojednaním predkupného práva a práva spätnej kúpy ako vedľajších dojednaní kúpnej zmluvy v prospech Mesta Ružomberok.

Uznesenie MsZ č. 700/2014 zo dňa 18.06. 2014 bolo zmenené Uznesením MsZ Ružomberok č. 91/2015 zo dňa 22.04. 2015 a Uznesením č. 282/2015 zo dňa 02.12. 2015. V zmysle prijatých uznesení bola ZoBZ k dnešnému dňu zmenená dodatkami č. 1 – 3.

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku na svojom rokovaní dňa 30.03. 2016 schválilo realizáciu ZoBZ a v zmysle prijatých Uznesení č. 61-63 boli medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou SEDUS GROUP a.s. uzatvorené:

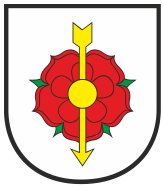
Zmluva o kúpe nehnuteľností č. CEZ 0238/2016 zo dňa 13.04. 2016,

Zmluva o zrušení predkupného práva a zriadení vecných bremien č. CEZ 0239/2016 zo dňa 13.04. 2016,

Zmluva o spolupráci č. CEZ 0240/2016 zo dňa 13.04. 2016,

Zmluva o pripojení a odvode odpadových vôd cez kanalizačnú prípojku č. CEZ 0400/2016 zo dňa 05.08. 2016, (ďalej len „Dotknuté zmluvy“).

Investor v zmysle pôvodne deklarovaného zámeru postúpil práva a previedol povinnosti z Dotknutých zmlúv zmluvou dňa 30.08. 2016 na spoločnosť CPI Retails ROSA s.r.o., ktorá vstúpila do všetkých práv a povinností investora, vyplývajúcich z Dotknutých zmlúv a stáva sa tak zmluvným partnerom Mesta Ružomberok. **Vedenie mesta dňa 22.08. 2016 prerokovalo predmetnú záležitosť a s postúpením práv a prevodom povinností na nový subjekt v záujme zabezpečiť včasnú realizáciu a podporu celého projektu súhlasilo.**



Mestskému zastupiteľstvu sa súčasne prekladá zmena Zmluvy o spolupráci č. CEZ 0240/2016, ktorá vyplýva zo zmeny projektu investora v časti umiestnenia stavebného objektu parkovísk a chodníka, ktoré investor vybuduje na vlastné náklady a bezodplatne odovzdá do majetku mesta. Stavebný objekt bude sčasti umiestnený aj na parcele KN C 6432/12-13, ktoré sú v súčasnosti evidované na LV 21687 v prospech vlastníka spoločnosti Real Focus, s.r.o.

Vzhľadom na skutočnosť, že Mesto Ružomberok predmetné parcely od vlastníka odkúpilo v rámci kúpy „Nájomného bytového domu na Bystrickej ceste“ avšak vlastnícke právo mesta bude zapísané na príslušný LV po úplnom zaplatení kúpnej ceny, financovanej prostredníctvom úveru zo ŠFRB a dotácie z MDVaRR, v súčasnosti zapísaný vlastníak predmetných parciel v KN poskytol mestu súhlas na prenajatie časti týchto parciel investorovi za účelom umiestnenia stavebného objektu parkovísk a spevnených plôch na pozemkoch.

Stanovisko ÚHA zo dňa 30.08. 2016: súhlasné

Stanovisko Odd. investícií a nákupu zo dňa 31.08: súhlasné

Pozn.:

Na webovom sídle Mesta Ružomberok sú zverejnené: Dotknuté zmluvy a Zmluva o postúpení práv a prevode povinností CEZ 0429/2016 zo dňa 30.08. 2016.

V zmysle požiadaviek komisii dopĺňame materiál o referencie investora k postupníkovi a vysvetlenie dôvodov zmeny umiestnenia parkovísk z vyjadrenia spoločnosti SEDUS GROUP, a.s. zo dňa 20.09. 2016: nasledovne:

1. Referencie k postupníkovi:

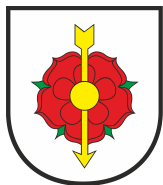
Projekt od SEDUS GROUP odkúpila skupina CPI = bližšie informácie a referencie nájdete na <http://www.cpias.cz> alebo <http://www.cpipg.com>.

„Krátky popis o skupine CPI: Czech Property Investments, a.s. je přední realitní skupinou, zabývající se investicemi a správou nemovitostí ve střední Evropě. Na realitním trhu působí od 90. let a své aktivity rozvíjí napříč všemi segmenty. Skupina spravuje majetek v hodnotě přesahující 90 miliard korun, a řadí se tak do čela nejvýznamnějších českých investorů v oblasti kanceláří, maloobchodu, bydlení, hotelového ubytování a logistických center. Mezi významné projekty patří například multifunkční komplex Quadrio, kancelářský park Meteor nebo rezidenční projekt luxusního bydlení Palais Maeterlinck ve francouzském letovisku Nice. Czech Property Investments, a.s. je členem realitní skupiny CPI Property Group, jejíž majetek převyšuje hodnotu 123 miliard korun.“

2. Dôvody presunu parkovacích miest:

„Presun parkovacích miest do pôvodného miesta (v ktorom boli projektované a uvažované na začiatku) už veľmi ani nie je možný a ak tak iba za zvýšených nákladov (ktoré by sme logicky znášať nechceli), nakoľko faktická predpríprava (odvodnenie, šachty, a pod.) už sú zrealizované. Z technického hľadiska sme parkovacie miesta preprojektovali keďže:

- *po tom, ako sme od Ministerstva dopravy dostali výnimku, ktorej súčasťou je aj zákaz odbočenia vľavo v smere od BB na Námestie SNP, v súčasnosti cez zásobovací trakt bude prechádzať aj MHD, s ktorou sa v pôvodnej verzii nepočítalo,*
- *zákaz odbočenia vľavo v smere od BB na Námestie SNP tiež znamená, že cez územie Rosa Alba bude prechádzať časť dopravy, ktorá dnes prechádza cez Námestie SNP,*



- *nakoľko novo navrhovaná križovatka pri Rosa Alba bude svetelne riadená, je nevyhnutné zabezpečiť včasné vyprázdnenie každého dopravného úseku a z tohto dôvodu je potrebné zabezpečiť elimináciu prípadných miest, ktoré by mohli dopravu brzdiť,*
- *pôvodné umiestnenie parkovacích miest mohlo hlavne pri parkovaní spôsobiť spomalenie dopravy, resp. potenciálne až dopravné kolízie (napr. pri parkovaní alebo cúvaní z parkovacieho miesta by prípadne autá smerujúce do zásobovacieho traktu museli čakať v strede križovatky čím by zabrzdlili premávku počas zelenej a tým vytvorili priestor pre zápchy, a pod.).“*

D. Dopad na rozpočet

Príjem do rozpočtu mesta vo výške nájmu 1275 €.

E. Grafické znázornenie



