



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

13.07

A. Materiál:

Bod rokovania	Žiadosť spoločnosti Nosko Health Prevention, s.r.o. o nájom stavby súp. č. 1686 s pozemkami „školička“ – osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	30.03. 2022
Predložené poslancom MsZ	23.03. 2022
Predkladateľ	Mgr. Michal Lazár – 1. zástupca primátora
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská - vedúca oddelenia právnych služieb
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, Žiadosti spoločnosti Nosko Health Prevention, s.r.o. zo dňa 28.01. 2022, Uznesenia MsZ Ružomberok č. 226/2021 zo dňa 15.12. 2021 a rokovaní 1. zástupcu primátora; Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 07.02. 2022,
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 16.03.2022	neodporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 15.03. 2022: neodporúča schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 15.03. 2022: neodporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Žiadosť spoločnosti Nosko Health Prevention, s.r.o. zo dňa 28.01. 2022

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

I. schvaľuje:

dočasnú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, a to nehnuteľností:

stavby súp.č. 1686, popis stavby – základná škola, postavenej na pozemku CKN parc.č. 934/2 o výmere 347 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, **pozemku CKN parc. č. 934/2 o výmere 347 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je stavba základnej školy postavená, a **pozemku CKN parc. č. 934/1 o výmere 707 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, v CMZ, evidované na LV č. 15091 a 17033, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom;



II. schvaľuje:

nájom prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojitosti s § 24 ods. 4. písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 a podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: žiadateľ má záujem v objekte prevádzkovať podľa jeho vyjadrenia v žiadosti v prílohe verejnoprospešné služby – umiestnenie a prevádzkovanie komplexných verejnoprospešných činností a zariadení v oblasti školstva, zdravotnej starostlivosti, sociálnych služieb poradenstva a doplnkových služieb. Objekt nie je toho času mestom využívaný.

Zámer prenajať majetok týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním tejto dispozície mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Predmetom nájmu je nehnuteľnosť:

stavba súp.č. 1686, popis stavby – základná škola, postavená na pozemku CKN parc.č. 934/2 o výmere 347 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, **pozemok CKN parc. č. 934/2 o výmere 347 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je stavba základnej školy postavená, a **pozemok CKN parc. č. 934/1 o výmere 707 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, v CMZ, evidované na LV č. 15091 a 17033, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom;

pre žiadateľa: Nosko Health Prevention, s.r.o., so sídlom: Kamenná 1757/2, 034 84 Liptovské Sliače, IČO: 36 752 797, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 18756/L,

za účelom využívania objektu pre účely umiestnenia a prevádzkovania komplexných verejnoprospešných činností a zariadení v oblasti školstva, zdravotnej starostlivosti, sociálnych služieb poradenstva a doplnkových služieb, a pod., **na dobu určitú 10 rokov, za cenu nájmu – stavba 20€/rok/1m²**, po uplatnení zľavy 50% podľa § 31 ods. 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12: **10€/rok/1m²**, náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, el. energia, iné) hradí nájomca, pozemky 6€/rok/1m², po uplatnení zľavy 50% podľa § 31 ods. 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12: **3€/rok/1m²**, a za ďalších podmienok nájmu:

- nájomca má právo **započítať si** všetky preukázateľne **vynaložené náklady** na opravu a revitalizáciu predmetu nájmu pre účely užívania objektu s nájomným,
- nájomca má **právo požadovať úhradu preukázateľne vynaložených nákladov** na opravu a revitalizáciu predmetu nájmu pre účely užívania objektu, ktoré neboli započítané (t.z.nad zápočet),
- nájomca má právo **prenechať prenajaté priestory do podnájmu** subjektom, ktoré zriadil v súvislosti s verejnoprospešnou činnosťou a v súvislosti s deklarovaným účelom nájmu, verejnoprospešný účel musí byť zachovaný,

Pozn.: mesto ako prenajímateľ rozumie pod opravou a revitalizáciou predmetu nájmu len bežné úpravy, potrebné pre prípravu objektu na užívanie pre daný účel, nie investičné zámery;

III. schvaľuje:

trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, a to nehnuteľností:



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

stavby súp.č. 1686, popis stavby – základná škola, postavenej na pozemku CKN parc.č. 934/2 o výmere 347 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, **pozemku CKN parc. č. 934/2 o výmere 347 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je stavba základnej školy postavená, a **pozemku CKN parc. č. 934/1 o výmere 707 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, v CMZ, evidované na LV č. 15091 a 17033, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom;

IV. schvaľuje:

predaj prebytočného majetku formou práva kúpy prenajatej veci na základe ustanovenia § 15 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 a podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. Zámer previesť majetok týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: žiadateľ má záujem v objekte prevádzkovať podľa jeho vyjadrenia v žiadosti v prílohe verejnoprospešné služby – umiestnenie a prevádzkovanie komplexných verejnoprospešných činností a zariadení v oblasti školstva, zdravotnej starostlivosti, sociálnych služieb poradenstva a doplnkových služieb. Objekt nie je toho času mestom využívaný.

Zámer predatť majetok týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním tejto dispozície mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Predmetom predaja formou práva kúpy prenajatej veci je nehnuteľnosť:

stavba súp.č. 1686, popis stavby – základná škola, postavenej na pozemku CKN parc.č. 934/2 o výmere 347 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, **pozemok CKN parc. č. 934/2 o výmere 347 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je stavba základnej školy postavená, a **pozemok CKN parc. č. 934/1 o výmere 707 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, v CMZ, evidované na LV č. 15091 a 17033, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom;

pre žiadateľa: Nosko Health Prevention, s.r.o., so sídlom: Kamenná 1757/2, 034 84 Liptovské Sliače, IČO: 36 752 797, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 18756/L,

po skončení nájomnej zmluvy podľa II. tohto materiálu uplynutím doby trvania, v podiele 1/1 do výlučného vlastníctva, **za kúpnu cenu stavby stanovenú znaleckým posudkom, za kúpnu cenu pozemkov stanovenú podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, za účelom** využívania objektu na prevádzku a poskytovanie verejnoprospešných služieb – umiestnenie a prevádzkovanie komplexných verejnoprospešných činností a zariadení v oblasti školstva, zdravotnej starostlivosti, sociálnych služieb poradenstva a doplnkových služieb. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na schválenie na základe **žiadosti doručenej MsÚ dňa 28.01. 2022.**



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Spoločnosť Nosko Health Prevention, s.r.o. prejavila vážny záujem o nájom **stavby súp.č. 1686, popis stavby – základná škola**, postavenej na pozemku CKN parc.č. 934/2 o výmere 347 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, **pozemku CKN parc. č. 934/2 o výmere 347 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je stavba základnej školy postavená, a **pozemku CKN parc. č. 934/1 o výmere 707 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, v CMZ, **evidované na LV č. 15091**, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom. Pôvodne spoločnosť Nosko Health prevention dňa 19.11. 2021 požiadala o kúpu predmetných nehnuteľností. Mestské zastupiteľstvo Ružomberok dňa 15.12. 2021 prijalo uznesenie, ktorým poverilo zástupcov mesta rokovať so žiadateľom o nájme alebo o ďalších (iných) riešeníach pre daný účel. **Bližšie odôvodnenie zámeru žiadateľa** a rozsahu služieb, ktorý by boli v objekte poskytované je uvedený **v prílohe tohto materiálu**.

Žiadateľ má záujem v objekte prevádzkovať podľa jeho vyjadrenia v žiadosti **verejnoprospešné služby** – umiestnenie a prevádzkovanie komplexných verejnoprospešných činností a zariadení v oblasti školstva, zdravotnej starostlivosti, sociálnych služieb poradenstva a doplnkových služieb.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 07.02. 2022: vedenie mesta prerokovalo žiadosť a rozhodlo o predložení materiálu, ktorý má byť pripravený podľa návrhu žiadateľa (podľa žiadosti zo dňa 28.01. 2022) s odporúčaním vedenia mesta – nájom za týchto podmienok žiadateľovi neschváliť. Vedenie mesta ukladá OPS pripraviť materiál podľa podmienok žiadateľa a tento zaradiť na rokovanie mestského zastupiteľstva.

Stanovisko OPS k navrhovaným zmluvným podmienkam nájmu žiadateľom:

- doba určitá 10 rokov – vzhľadom na dlhodobé vlastné zámery mesta s predmetnou nehnuteľnosťou jedná sa o jedinú plnohodnotnú ucelenú plochu v centre mesta, vhodnú napríklad pre absentujúci parkovací dom pre zónu stred, máme za to, že dlhodobý nájom je nevhodný vo vzťahu k zámerom mesta. Nájom by nemal presahovať jedno volebné obdobie, počas ktorého by najbližšie vedenie mesta mohlo pripraviť urbanistickú koncepciu a prípravu tohto územia pre vlastný investičný zámer,
- znížené nájomné je pochopiteľné len v spojení s potrebou nevyhnutných opráv a údržby objektu pre užívanie na daný účel po dlhšom období, kedy objekt chátral, teda v čase, kedy objekt možno nie je plne spôsobilý pre jeho obvyklé užívanie, pokiaľ mesto neposkytne znížené nájomné napr. z dôvodu podpory verejnoprospešných služieb,
- k započítaniu nákladov a požiadavke na úhradu nákladov, presahujúcich zápočet, t.z. k finančným otázkam sa OPS nevyjadruje, každopádne zníženým nájomným je dôvodné predpokladať a uviesť si, že ak sa mesto sa nájomného vzdá, v istom momente bude opravy a údržbu nájomcovi hradieť,
- zámer nájomcu zrealizovať stavebné úpravy (rekonštrukciu, prestavbu a nadstavbu) predmetnej stavby je právne nevhodný. Po právnej stránke realizovať nadstavbu na základe nájomnej zmluvy nie je podľa názoru ani OPS možné. Zásadnými zmenami objektu vznikne následne problém určiť mieru vlastníctva prenajímateľa a investora, realizujúceho investíciu do cudzieho majetku. Domnievame sa, že zmluvou s takýmto stavebným zámerom by mohlo dôjsť k porušeniu zákona o verejnom obstarávaní. Tieto zámery žiadateľ v žiadosti len načrtol, bez konkretizácie ďalších právnych dôsledkov a návrhom vysporiadania zmluvných strán s výsledkom takéhoto už investičného a nie užívateľského zámeru. S nájomnou zmluvou, ktorá je súčasne investičnou zmluvou, OPS nesúhlasí, nakoľko máme za to, že nájomné zmluvy majú slúžiť výlučne užívateľským oprávneniam.
- predkupné právo: zriaďuje sa len ako vedľajšie dojednanie v súvislosti s kúpnu zmluvou, právo kúpy prenajatej veci je už nad rozsah nájmu ako dočasného užívateľského práva, v konečnom dôsledku by takýmto právom mesto po ukončení nájomnej zmluvy nehnuteľnosti predalo nájomcovi, čo je v rozpore s dlhodobými zámermi mesta s týmto objektom. **Mesto Ružomberok dňa 30.09. 2020 predkladalo materiál na rokovanie mestského zastupiteľstva**, predmetom ktorého bolo schválenie prebytočnosti uvedeného majetku mesta a jeho predaj formou OVS. **Mestské zastupiteľstvo neschválilo prebytočnosť a predaj „školičky“**, a preto mesto predaj ani nezaraďovalo na ďalší rok do príjmovej časti rozpočtu.



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

OPS pripravilo materiál v zmysle rozhodnutia vedenia zo dňa 07.02. 2022, pre riadne spracovanie materiálu by však OPS potrebovalo, aby zo strany vedenia mesta a štatutárneho zástupcu žiadateľa boli vyrokované konkrétne podmienky k bodom bližšie popísaným v zarážkach vyššie, nakoľko takto sa jedná o spracovanie požiadavky sp. Nosko Healt prevention bez je korigovania rokovaniami zo strany mesta. **Vzhľadom na zámary mesta s nehnuteľnosťou (vychádzajúc z predchádzajúcich rozhodnutí mestského zastupiteľstva) máme za to, že nie je vhodný dlhodobý nájom a nie je vhodný nájom, ktorý by nebol výlučne užívateľský, ale obsahoval by rozsiahlejšie investičné zámary nájomcu s dopadom (právnym alebo ekonomickým) na vlastníctvo mesta ku stavbe. K takejto zmluve je určite potrebné doriešiť rokovaniami bližšie podmienky.**

Stanovisko ÚHA a stanovisko vedenia mesta: vid'. nižšie.

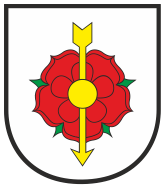
Útvár hlavného architekta, v zmysle Územného plánu Mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Ružomberok č. 3/2012, 14/2013, 13/2016 a 2/2019 o záväznej časti Územného plánu Mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) vydáva nasledovné vyjadrenie:

Územný plán CMZ považuje oblasť centrálnej časti mesta v polohe troch výškových bytových domov z kompozičného a hmotového hľadiska za „brutálny zásah“ pričom navrhuje rehabilitáciu predmetnej urbanistickej zástavby v kontakte s pamiatkovým územím so zabezpečením parkovacích plôch mimoúrovňovo. Z uvedeného dôvodu predmetnú stavbu bývalej školy navrhuje na dožitie pre účely občianskej vybavenosti bez možnosti výrazných stavebných úprav.

Útvár hl. architekta pre uvedené účely v r. 2019 spracoval vizualizáciu usporiadania zástavby predmetného územia, pričom v predmetnej polohe školičky rieši plochu verejnej zelene s navrhovaným podzemným parkovaním a s blokovým usporiadaním územia.

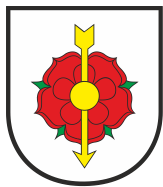
Ďalej uvádzame, že jestvujúce pozemky v majetku mesta v tomto území tvoria, najväčšiu súvislú plochu v rámci celej centrálnej mestskej zóny, pričom predajom predmetnej plochy by došlo k znehodnoteniu plochy v strede tohto územia a k zamedzeniu budúceho plánovaného koncepčného využitia. Územný plán uvádza že vo výhľade bude nutné uvažovať s regeneráciou urbanistickej štruktúry hlavne v priestore s umiestnenými tromi výškovými bytovými domami v okrsku A, kde vhodné, cielené a správne smerované investície majú šancu výrazne prehodnotiť zástavbu v tomto území vhodnejšie zapadajúcou do celkovej urbanistickej koncepcie s prevládajúcou blokovou urbanistickou štruktúrou v CMZ a tiež s vhodnejším výškovým riešením.

V zmysle uvedeného plánovaného urbanistického riešenia útvár hl. architekta nesúhlasí s odpredajom predmetných nehnuteľností v majetku mesta a odporúča ich prenájom.



Obrázok

1- situácia problémového územia



Obrázok 2 – vizualizácia ÚHA regenerácie urbanistickej štruktúry

Vedenie mesta sa stotožňuje so stanoviskom ÚHA, ktoré bolo prezentované na rokovaní MsZ dňa 30.09. 2020. Vedenie mesta vychádza zo skutočnosti, že len v nedávnej dobe mestské zastupiteľstvo prejavilo vôľu ponechať predmetné nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta. Vedenie mesta preferuje zámer vybudovania centrálneho objektu pre parkovanie v predmetnej lokalite v rámci CMZ, kde je nedostatok parkovacích státí, **s tým že uvedený zámer (platené mestské parkovisko/parkovací dom príp. spojený s polyfunkciou) mestu zabezpečí výrazné príjmy do rozpočtu do doby, kedy sa rozhodne o konkrétnom spôsobe urbanizovania tejto lokality v centrálnej mestskej zóne. Je potrebné upozorniť, že mesto v centrálnej mestskej zóne už nevlastní iné takto ucelené územie.** Vybudovanie parkovacích státí je pre mesto efektívnym spôsobom využitia predmetného územia do doby jeho zástavby. Alternatívou k tomuto zámeru je prenájom nehnuteľností. **Vzhľadom však na investičný zámer žiadateľa (rekonštrukcia, prestavba a nadstavba predmetnej stavby) sa jedná o investíciu do majetku mesta zásadného charakteru, k čomu by nemali slúžiť nájomné zmluvy,** nakoľko s vykonanou investíciou je potrebné sa majetkovo vysporiadať. O podmienkach prenájmu a zámeroch žiadateľa je preto potrebné ďalej rokovať.

D. Dopad na rozpočet

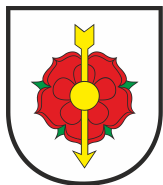
I. II. **príjem vo forme nájmu:** stavba 10€/rok/1m², pozemky 3€/rok/1m², mestu odpadnú náklady na služby a réžiu objektu;

III. IV. **príjem z predaja:** stavba – podľa znaleckého posudku, pozemky podľa platných zásad hospodárenia;



E. Grafické znázornenie:





Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

