

Číslo materiálu: **12**

NÁVRH

Nakladanie s nehnuteľným majetkom mesta
OVS pozemky Andovská

Predkladateľ:

Mgr. Gabriel Závodský
vedúci majetkovoprávneho odboru MsÚ

Materiál obsahuje návrhy uznesení

Podľa textu

Spracovateľ:

Mgr. Peter Solčan
Zamestnanec majetkovoprávneho odboru MsÚ

Spravodajca MsR:

JUDr. Jaromír Valent

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo

s c h v a ľ u j e

1) spôsob prevodu časti pozemku o výmere cca 5000 m² odčleneného na základe geometrického plánu od parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 49966 m² vedenej na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN najmenej za zónovú cenu to jest 25,- €/m², **formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.**

2) podmienky na uskutočnenie obchodno-verejnej súťaže podľa prílohy na uzavretie kúpnej zmluvy na časť pozemku o výmere cca 5000 m² odčleneného na základe geometrického plánu od parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 49966 m² vedenej na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN najmenej za zónovú cenu to jest 25,- €/m², **v zmysle § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.**

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže

SKUTKOVÝ STAV

Dôvod a účel žiadosti

Majetkovoprávny odbor mestského úradu mesta Nové Zámky predkladá Mestskému zastupiteľstvu mesta Nové Zámky na schválenie návrh podmienok obchodnej verejnej súťaže na uzavretie kúpnej zmluvy na časti parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 49966 m² vedenej na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN za účelom vybudovania bytových domov.

Na základe predchádzajúcich uznesení MsZ mesta Nové Zámky boli v predmetnej veci vyhlásené obchodné verejné súťaže na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy na predaj časti pozemku s tým, že by sa časti pozemku previedli do vlastníctva víťaza súťaže až po vybudovaní stavieb, pričom by sa mu zatiaľ prenajímali. Podmienky OVS boli skoncipované v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta a zmluvných prevodov. Nakoľko sa do súťaže žiadny záujemca neprihlásil, navrhujeme zjednodušiť podmienky OVS v zmysle prílohy.

Riešené územie (sídliisko Západ II – Andovská ulica) sa po predaji parcely č. 1918/223 spoločnosti PROSPECT, s.r.o. zmenšilo zo cca 7800 m² na územie o rozlohe cca 5000 m². Ide o predaj časti parcely č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 49966 m² vedenej na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN.

Riešené územie je súčasťou plôch, pre ktoré aktualizovaný územný plán mesta (zmeny a doplnky č.1/2006) určuje funkčné využitie: plochy pre hromadné bývanie.

Cena je určená v zmysle uznesenia MsZ č. 367/290909 doplnené uznesením MsZ č. 358/101213. Ide o kúpnu cenu pre hromadnú bytovú výstavbu v druhej cenovej zóne vo výške 25,-€/m².

Stanovisko Mestskej rady a príslušných komisií zriadených pri mestskom zastupiteľstve

Komisia majetkoprávna a verejného poriadku po prerokovaní materiálu **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu

s c h v á l i ť

pozmeňujúci návrh tak, že ruší v podmienkach obchodnej verejnej súťaže bod v znení:“

- Kupujúci je povinný výstavbu ukončiť do 36 mesiacov od dátumu právoplatnosti posledného stavebného povolenia. V prípade nesplnenia tejto podmienky z dôvodov na strane kupujúceho – víťaza, zaplatí mestu Nové Zámky zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z kúpnej ceny za každý deň omeškania. Ak kupujúci neukončí stavbu ani za ďalších 6 mesiacov, zmluvná pokuta sa zvýši na 0,1 % z kúpnej ceny za každý deň z omeškania,“

a nahrádza ho bodom v znení:“

- Kupujúci je povinný ukončiť najneskôr do 36 mesiacov odo dňa zverejnenia kúpnej zmluvy. V prípade nesplnenia tejto podmienky na strane kupujúceho – víťaza, zaplatí mestu Nové Zámky zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z kúpnej ceny za každý deň omeškania. Mesto Nové Zámky bude mať pre tento prípad právo odstúpiť od zmluvy na základe posúdenia dôvodov nesplnenia tejto podmienky.“

Doplnenie časti podmienok obchodnej verejnej súťaže nazvanú „V kúpnej zmluve bude zakotvené:“ bod c) v nasledovnom znení:“

c/ zmluvná pokuta vo výške 100.000,-€ pre prípad, ak víťaz do 10 rokov od kolaudácie zmení účel stavby.“

Komisia majetkoprávna a verejného poriadku po prerokovaní materiálu **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu

s c h v á l i ť

a) spôsob prevodu časti pozemku o výmere cca 5000 m² odčleneného na základe geometrického plánu od parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 49966 m² vedenej na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN najmenej za zónovú cenu to jest 25,- €/m², **formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.**

b) podmienky na uskutočnenie obchodno-verejnej súťaže podľa prílohy na uzavretie kúpnej zmluvy na časť pozemku o výmere cca 5000 m² odčleneného na základe geometrického plánu od parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 49966 m² vedenej na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN najmenej za zónovú cenu to jest 25,- €/m², **v zmysle § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.**

Mestská rada odporúča Mestskému zastupiteľstvu schváliť uznesenie v tomto znení.

Podmienky obchodnej verejnej súťaže

Obchodná verejná súťaž na uzatvorenie kúpnej zmluvy na odpredaj časti pozemku – podmienky

formou kúpnej zmluvy

(ďalej aj „Návrh na uzavretie zmluvy“, aj „kúpna zmluva“)

Lokalita: Andovská ulica v Nových Zámkoch

Podmienky v zmysle § 281 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

a) Predmet záväzku:

Predaj **nehnutelnosti** - časť pozemku o výmere cca 5000 m² odčleneného na základe geometrického plánu od parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 49966 m² vedenej na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN **vo výlučnom vlastníctve** Mesta Nové Zámky, Hlavné námestie 10, 940 02 Nové Zámky, IČO: 00 309 150 **formou kúpnej zmluvy pod podmienkou, že kupujúci vybuduje na predmetnej nehnuteľnosti stavebné objekty v zmysle podmienok obchodnej verejnej súťaže.**

b) Zásady ostatného obsahu zamýšľanej zmluvy:

V návrhu na uzavretie zmluvy musia byť uvedené nasledovné údaje a skutočnosti:

1. kúpna cena, najmenej 25,-€/m²
2. bankové spojenie predávajúceho: VÚB a.s. Bratislava, pobočka Nové Zámky
číslo účtu: SK25 0200 0000 0001 7482 0172,
BIC: SUBASKBX,
3. predávajúci: Mesto Nové Zámky
Sídlo: Hlavné nám. č.10, 940 02 Nové Zámky
IČO: 00 309 150
DIČ: 2021060756
Zastúpené: Mgr. art. Otokar Klein, primátor mesta
4. kupujúci: identifikačné údaje
5. všetky výdavky spojené s vkladovým konaním na Katastrálnom odbore príslušného Okresného úradu hradí kupujúci,
6. deň povolenia vkladu katastrálnym odborom OÚ Nové Zámky sa považuje za deň odovzdania nehnuteľnosti,
7. zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov ide v prípade tejto zmluvy o povinne zverejňovanú zmluvu,
8. návrh na uzavretie zmluvy musí byť navrhovateľom podpísaný,
9. zmluva musí obsahovať všetky náležitosti § 42 zákona č. 165/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v znení neskorších predpisov musí byť v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
10. skutočnosť že kupujúci uhradil zábezpeku vo výške 10 % z minimálnej ceny,

Povinnosti kupujúceho (musia byť uvedené v návrhu na uzavretie zmluvy):

Podmienky:

- Realizácia výstavby resp. využitie predmetného územia musí rešpektovať zásady a regulatívy pre funkčné plochy hromadného bývania, stanovené záväznou časťou

územného plánu mesta Nové Zámky, pričom kupujúci je povinný rešpektovať už prebiehajúce stavebné zámery na susedných pozemkoch a stavby realizovať tak, aby celá lokalita pôsobila celistvo, racionálne a harmonicky.

- Kupujúci sa zaväzuje na vymedzenom riešenom území resp. odkupovanom pozemku realizovať výstavbu v súlade s regulatívmi funkčného využitia a priestorového usporiadania územia zakotvenými v záväznej časti územného plánu mesta Nové Zámky.
- Kupujúci zrealizuje výstavbu na vlastné náklady a nebezpečenstvo včítane úpravy terénu s osadením kontajneriska, parkovísk v rámci vlastných pozemkov, napojenia sa na inžinierske siete bytového domu v súlade so stavebným zákonom, podľa vlastného projektu s minimálnym počtom nadzemných podlaží 3 a maximálnym počtom 4 nadzemných podlaží s využitím obytného prízemia.
- Kupujúci zabezpečí na vlastné náklady okrem vlastnej zástavby situovanej na odkupovanom pozemku aj prípravu a realizáciu všetkých investícií súvisiacich resp. vyvolaných realizáciou novej výstavby, ako aj prípravu a realizáciu všetkých objektov verejného resp. verejnoprospešného charakteru na celom riešenom území (prípravu územia, prekládky inžinierskych sietí, prístupové komunikácie, spevnené plochy, verejné parkovisko, terénne a sadové úpravy, parkovú zeleň, verejné osvetlenie...),
- Kupujúci zaplatí kúpnu cenu za pozemok najneskôr do 7 dní od zverejnenia kúpnej zmluvy na stránke mesta v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Nezaplatením tejto sumy je vyhlasovateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
- Kupujúci je povinný najneskôr do 18 mesiacov odo dňa zverejnenia kúpnej zmluvy začať s výstavbou na základe právoplatných stavebných povolení. V prípade nesplnenia tejto podmienky na strane kupujúceho – víťaza, zaplatí mestu Nové Zámky zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z kúpnej ceny za každý deň omeškania. Mesto Nové Zámky bude mať pre tento prípad právo odstúpiť od zmluvy na základe posúdenia dôvodov nesplnenia tejto podmienky.
- Kupujúci je povinný ukončiť najneskôr do 36 mesiacov odo dňa zverejnenia kúpnej zmluvy. V prípade nesplnenia tejto podmienky na strane kupujúceho – víťaza, zaplatí mestu Nové Zámky zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z kúpnej ceny za každý deň omeškania. Mesto Nové Zámky bude mať pre tento prípad právo odstúpiť od zmluvy na základe posúdenia dôvodov nesplnenia tejto podmienky.
- Kupujúci je povinný oznámiť začatie výstavby najneskôr tri pracovné dni dopredu majetkovoprávnemu odboru mestského úradu mesta Nové Zámky,
- Kupujúci je povinný investície na mestských pozemkoch okrem investícií neverejného charakteru (prípojky inžinierskych sietí a p.) po realizácii bezodplatne previesť na mesto Nové Zámky resp. na správcov inžinierskych sietí najneskôr do 60 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia,
- Kupujúci je povinný dodržiavať všetky platné Všeobecne záväzné nariadenia mesta Nové Zámky
- Po ukončení výstavby je kupujúci povinný predložiť všetky kolaudačné rozhodnutia najneskôr do 10 dní od právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia.

V kúpnej zmluve bude zakotvené :

a/ právo mesta Nové Zámky odstúpiť od zmluvy ak víťaz prevedie na tretiu osobu/osoby vlastnícke právo bez toho, že by preniesol na tretiu osobu/osoby aj všetky povinnosti, ktoré mu z kúpnej zmluvy, územného rozhodnutia a stavebného povolenia vyplývajú a je povinný v kúpnej zmluve tieto záväzky pre seba ako záväzné bez výhrad prijať,

b/ právo mesta Nové Zámky odstúpiť od zmluvy ak víťaz podstatným spôsobom poruší ktorékoľvek ustanovenie kúpnej zmluvy,

c) Spôsob podávania návrhov na uzavretie zmluvy:

1. návrh na uzavretie zmluvy je potrebné odovzdať v uzavretej obálke s označením „OVS ANDOVSKÁ“;
2. obálka musí obsahovať aj sprievodný list s uvedeným telefonickým kontaktom a adresou, na ktorej bude navrhovateľ zastihnuteľný;
3. potvrdenie, že navrhovateľ nemá nedoplatky voči Mestu Nové Zámky a voči organizáciám zriadeným Mestom Nové Zámky – potvrdenie vydá majetkovoprávny odbor MsÚ;
4. potvrdenie o úhrade účastníckeho poplatku vo výške 33,00 €, ktorý sa záujemcom nevracia;
5. priložiť stručný popis investičného zámeru ako informatívny podklad s uvedením stručných údajov o funkčnej náplni, forme a rozsahu novej výstavby a p. a situačný výkres ilustrujúci plošné rozloženie a priestorové nároky jednotlivých funkcií, ako aj rozlohu a tvar odkupovaného pozemku;
6. priložiť avízo o zaplatení zábezpeky;
7. prílohou okrem potvrdenia citovaného v bode 3 a v bode 4 tohto oznámenia musí byť aj:
 - a) originál alebo overená kópia výpisu z obchodného registra, ktorý nie je starší ako 3 mesiace;
 - b) čestné prehlásenie, že nie je v konkurznom konaní alebo v konkurze a čestné prehlásenie štatutárneho orgánu, že spoločnosť nie je v likvidácii;
 - c) čestné prehlásenie, že nie je jediným spoločníkom obchodnej spoločnosti, na majetok ktorej bol vyhlásený konkurz alebo ktorý je v likvidácii;
 - d) potvrdenie Daňového úradu, že nemá evidované daňové nedoplatky. Potvrdenie nesmie byť staršie ako 3 mesiace;
 - e) potvrdenie od Sociálnej poisťovne a zdravotnej poisťovne, že nemá evidované nedoplatky na poistnom na zdravotné poistenie, sociálne poistenie a nedoplatky príspevkov na starobné dôchodkové sporenie, ktoré sa vymáhajú výkonom rozhodnutia. Potvrdenia nesmú byť staršie ako 3 mesiace;
 - f) plná moc v prípade zastupovania;
 - g) originál potvrdenia o úhrade zábezpeky.
8. Zábezpeku je potrebné uhradiť na účet vyhlasovateľa OVS – mesta Nové Zámky, vedený vo Všeobecnej úverovej banke a.s., pobočka Nové Zámky, IBAN: SK1102000000190174820172, BIC: SUBASKBX, VS: 2920274. Zábezpeka musí byť v plnej výške pripísaná na účet vyhlasovateľa súťaže do termínu určeného vo vyhlásení verejnej obchodnej súťaže. Najúspešnejšiemu navrhovateľovi sa zábezpeka nevracia a bude započítaná ako zaplatená časť kúpnej ceny pri uzatváraní budúcej kúpnej zmluvy. V prípade, ak najúspešnejší navrhovateľ neuzatvorí zmluvu v stanovenej lehote, resp. odstúpi od zmluvy, zábezpeka prepadne v prospech vyhlasovateľa. Lehotu na uzavretie zmluvy je možné predĺžiť iba v prípadoch hodných osobitného zreteľa so súhlasom mestského zastupiteľstva. Neúspešným navrhovateľom bude zábezpeka vrátená v plnej výške v termíne do 20 dní odo dňa vyhodnotenia verejnej obchodnej súťaže.
9. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy, súťaž zrušiť, meniť podmienky súťaže, ukončiť súťaž ako neúspešnú alebo predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledku súťaže.

d) Lehota do ktorej podať návrh na uzavretie zmluvy:

Po vyhlásení obchodnej verejnej súťaže začína plynúť 15 dňová lehota na podanie návrhov na uzavretie kúpnej zmluvy.

(V zmysle § 9a ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.)

Vyhlasovateľ úspešnému navrhovateľovi oznámi, že jeho návrh bol vybratý, najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa vyhodnotenia návrhov písomnou formou.

Najnižšie podanie predstavuje sumu vo výške 25,-€/m²

Kritériom na výber najvhodnejšieho návrhu je: **výška kúpnej ceny.**

