



M E S T O M A L A C K Y

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Malacky

Číslo materiálu: Z 03/2011

Názov materiálu:

**Návrh na prevod nehnuteľnosti – časť parcely číslo 3790/4 k.ú. Malacky
v prospech víťaza verejnej obchodnej súťaže**

Príloha: Zhrnutie a návrh uznesení

Spracovali: Ing. Zuzana Danišková, referent OE

Mgr. Juraj Kolárik, referent OE

Predkladá: Ing. Ladislav Adamovič, vedúci OE

Malacky, dňa 27.01.2011

Zhrnutie a návrh uznesení

I. Zhrnutie

1.1. Východisko:

Východiskom pre spracovanie materiálu bolo vypísanie verejnej obchodnej súťaže na odpredaj majetku mesta v zmysle zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

1.2. Stručný súhrn informácií:

Mesto Malacky je vlastníkom pozemku na parcele číslo 3790/4 zastavaná plocha o celkovej výmere 10564 m², čo deklaruje LV č.2935 pre k.ú. Malacky. Pozemok sa nachádza na ulici Pri Maline a v súlade so schváleným Územným plánom mesta Malacky, jeho zmien a doplnkov je určený na výstavbu bytových domov alebo polyfunkčných stavieb. Časť pozemku je už zastavaná bytovými domami s nájomnými bytmi a infraštruktúrou a časť tvorí ochranné pásmo vysokotlakového plynovodu. Na pozemok medzi novopostavenými bytovými domami a ochranným pásmom je možné umiestniť ešte jednu stavbu aj v súlade s územným plánom. Z uvedeného dôvodu dalo mesto vyhotoviť geometrický plán, ktorým bola oddelená celková výmera 1302 m² s možnosťou postaviť polyfunkčný dom alebo bytový dom a polyfunkčnú stavbu.

Záujem o jeho odkúpenie prejavila spoločnosť formou písomnej žiadosti. Pri odpredaji takéhoto majetku je mesto povinné postupovať v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Vzhľadom k tomu, že všeobecná hodnota majetku stanoveného znaleckým posudkom bola stanovená vo výške 81,97 €/m², čo pri celkovej výmere predstavuje hodnotu 106.724,94 €, to znamená že je vyššia ako 40.000,-€, mesto vypísalo verejnú obchodnú súťaž na odpredaj uvedeného pozemku oddeleného geometrickým plánom. Verejná obchodná súťaž bola zverejnená v tlači „Malacký hlas“, na úradnej tabuli, internetovej stránke mesta dňa 12.10.2010, spolu s podmienkami verejnej obchodnej súťaže. Súťažné podklady, t.j. konkrétne podmienky účasti uchádzača v OVS, GP a tlačivo záväznej ponuky si mohol záujemca vyzdvihnúť v termíne od 12.10.2010.

Termín podávania súťažných návrhov bol stanovený do 29.10.2010 do 12⁰⁰ hod. osobne do podateľne MsÚ v Malackách alebo poštou a otváranie doručených návrhov bolo stanovené na 29.10.2010 o 13⁰⁰ hod. v budove MsÚ v Malackách.

Do stanoveného termínu boli doručené dva návrhy. Otváranie obálok vykonala komisia menovaná primátorom mesta a za prítomnosti zástupcu spoločnosti Stavimpex Holíč, s.r.o., ktorej ponuka bola označená číslom 2 podľa času, kedy bola doručená do podateľne MsÚ. Číslom jedna bola označená ponuka spoločnosti HANT BA, a.s., Považské Podhradie, za ktorú nebol prítomný žiaden zástupca. Po otvorení obálok, zástupca spol. Stavimpex Holíč, s.r.o. opustil miestnosť. Komisia sa potom podrobne zaoberala doručenými ponukami.

Ponuku označenú ako číslo 1 predložila spoločnosť HANT BA a.s., Považské Podhradie, ktorá splnila podmienky verejnej obchodnej súťaže. Na základe predloženej ponuky mala spoločnosť HANT BA, a.s. záujem vybudovať 44 bytových jednotiek (1 a 2 izbové byty, podobné nájomným bytom v tejto lokalite) s napojením na inžinierske siete už vybudované v rámci výstavby nájomných bytov. Zároveň navrhuje vybudovať parkovacie plochy v počte 37 ks + 2 ks pre telesne postihnutých a garáže v počte 6 ks, t.j. spolu vytvorených 43 parkovacích odstavňích plôch pre automobily. Ponúkaná cena za predmetnú nehnuteľnosť bola vo výške 158,29 €/m². Prílohu uvedenej ponuky tvorili doplňujúce

požiadavky spol. HANT BA, a.s., podmieňujúce platnosť jej záväznej ponuky s tým, že budú splnené aj podmienky zriadenia vecných bremien k inžinierskym sieťam, vecné bremeno spočívajúce v práve vybudovania parkovacích miest na parcele číslo 3790/4 v počte podľa zastavovacej štúdie, vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu a parkovania na parkovacích miestach výlučne v prospech vlastníka predmetu prevodu a budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. V prípade, ak nebude možné určiť vecným bremenom oprávnenie vlastníka predmetu prevodu na pridelenie parkovacích miest, navrhuje spoločnosť, aby boli z pozemku odčlenené parkovacie miesta a tieto prevedené do vlastníctva spol. HANT BA, a.s. za cenu celkom vo výške 1 € a ak nebudú pozemky pod parkovacími miestami prevedené v prospech spol. HANT BA, a.s., táto ich vybuduje a odpredá vyhlasovateľovi za cenu 1,-€ pri zachovaní vecných bremien. Ďalšie vecné bremená spočívali v práve prechodu a prejazdu pešo a motorovými vozidlami, právo napojenia sa na komunikáciu všetko v prospech vlastníka predmetu prevodu. Uvedené vecné bremená podmieňujúce verejnú obchodnú súťaž v prípade spol. HANT BA a.s. Považské Podhradie boli neprijateľné pre komisiu.

Ponuku označenú ako č. 2 predložila spoločnosť Stavoimpex Holíč s.r.o., Nám. Mieru 20, Holíč. Vo svojom návrhu uvidel zámer vybudovať tri bytové domy na celej parcele číslo 3790/4 o výmere 10564 m² a ponúkla cenu vo výške 110,-€/m². Komisia skonštatovala, že spoločnosť z neznámych dôvodov nepochopila zadanie a osadenie stavby len na časti parcely odčlenenej GP, ktorý tvoril jednu z príloh dokladov VOS. Ponuka v tejto podobe bola neakceptovateľná. Po rozsiahlej diskusii využila komisia ustanovenie o právo vyhlasovateľa, predložené súťažné návrhy odmietnuť a súťaž zrušiť. O výsledkoch súťaže boli obidvaja účastníci informovaní.

Mesto Malacky dňa 09.11.2010 opätovne vyhlásilo verejnú obchodnú súťaž na odpredaj uvedeného pozemku, ktorá bola zverejnená v týždenníku „Malacko“, na úradnej tabuli, internetovej stránke mesta spolu s podmienkami verejnej obchodnej súťaže. Termín podávania súťažných ponúk bol stanovený do 24.11.2010 do 17⁰⁰ hod. osobne do podateľne MsÚ v Malackách alebo poštou. Otváranie doručených návrhov bol stanovený na 25.11.2010 o 13⁰⁰ hod. v budove MsÚ v Malackách.

Do stanoveného termínu boli podané dva súťažné návrhy, označené podľa času doručenia na MsÚ v Malackách. Ponuku s číslom 1 predložila spoločnosť HANT BA, a.s. Považské Podhradie a ponuku s číslom 2 spoločnosť Stavoimpex Holíč, s.r.o..

Otváranie obálok vykonala komisia menovaná primátorom mesta za účasti zástupcu spoločnosti HANT BA a.s., Považské Podhradie a zástupcov spoločnosti Stavoimpex Holíč s.r.o., ktorí si vypočuli ponúkanú cenu za predmetnú nehnuteľnosť. Následne opustili miestnosť a komisia pristúpila k vyhodnocovaniu podaných návrhov, ako aj ku kontrole požadovaných dokladov uvedených v podmienkach súťaže.

Ako prvá bola vyhodnotená ponuka označená pod číslom 1 – spoločnosti HANT BA, a.s., Považské Podhradie, ktorá svoj zámer uvedený v prvej pôvodnej ponuke zmenila v tom znení, že už nepodmienila svoju záväznú ponuku zriadením vecných bremien. Typ bytového domu ponechala, ako aj počet bytov (1 a 2 izbové), parkovacie plochy v počte 37 ks + 2 ks pre telesne postihnutých a garáže v počte 6 ks, t.j. spolu vytvorených 43 parkovacích odstavňových plôch pre automobily. Ponúkaná cena za predmetnú nehnuteľnosť bola vo výške 158,29 €/m².

Komisia skonštatovala, že výstavba bytov v tejto ponuke je rovnakého typu, ako sú nájomné byty už postavané uvedenou spoločnosťou v tejto lokalite a preto si vyhradila právo osloviť uvedenú spoločnosť o možnú zmenu typu bytov. Zároveň sa komisia zhodla aj na zmene, namiesto navrhovaných garáží v počte 6 ks navrhuje výstavbu polyfunkčného objektu, ktorý sa javí výhodnejší v tejto lokalite, ako aj prehodnotenie počtu parkovacích miest, ktorých navrhovaný počet je nízky na počet navrhovaných bytov.

Druhú ponuku označenú ako číslo 2 podala spoločnosť Stavoimpex Holíč, s.r.o., ktorá navrhuje na odčlenených pozemkoch osadiť jeden bytový dom so štyrmi nadzemnými podlažiami a jeden polyfunkčný dom s dvomi nadzemnými podlažiami s obchodnými priestormi. V bytovom dome bude 48 bytových jednotiek s 1, 2, 3 izbovými bytmi a výťah. Ponúkaná cena za pozemok bola vo výške 110,-€/m². Navrhovaná stavba sa bude napájať na všetky dostupné inžinierske siete vybudovaných v okolitých uliciach, parkovacie plochy budú vybudované v počte 48 ks a 2 pre ZŤP.

Pri porovnaní doručených ponúk bola z pohľadu ceny výhodnejšia ponuka číslo 1. Komisiu zaujala viac druhá ponuka, ktorá sa týkala vizualizácie stavby, počtom a skladbou bytov, výťahom a výstavbou polyfunkčnej stavby. Z uvedených dôvodov sa členovia komisie dohodli neodkladne osloviť ešte raz účastníkov súťaže a dohodnúť dodatočné rokovanie na 26.11.2010 s tým, že po vypočutí si stanovísk oboch účastníkov súťaže, komisia prijme definitívne stanovisko.

Dňa 25.11.2010 boli telefonicky oslovení účastníci súťaže a pozvaní na dodatočné rokovanie na 26.11.2010 o 10⁰⁰ hod. spol. HANT BA, a.s., Považské Podhradie, aby sa vyjadrili k splateniu zábezpeky na kúpnu cenu, prípadne jej zvýšenie, úpravu počtu parkovacích miest, ochote zameniť garáže za polyfunkčnú stavbu, alebo len za otvorené parkovacie miesta, k nožnej zmene riešenia typu bytov.

Na ten istý deň bol pozvaný aj druhý záujemca na 11⁰⁰ hod. - Stavoimpex Holíč s.r.o., aby vyjasnil možnosť vyrovnania kúpnej ceny na úroveň prvej ponuky, úpravu počtu a umiestnenia parkovacích miest z dôvodu dodržania ochranného pásma vysokotlakového plynovodu.

V určený deň sa dostavil zástupca HANT BA, a.s., Považské Podhradie, ktorý sa k splateniu kúpnej ceny vyjadril, že "Čestné vyhlásenie uchádzača " je dostačujúcim dôkazom, že v plnom rozsahu súhlasia s podmienkami súťaže, teda aj s uhradením zábezpeky na kúpnu cenu do 5 dní od vyhlásenia výsledkov. K počtu parkovacích miest a zmeny garáže za polyfunkčnú stavbu sa vyjadril, že vychádzali z nápočtu, ako pri nájomných bytoch a garáže považujú za určitý bonus a neuvažujú so zámenou za polyfunkčnú stavbu. V prízemí bytového domu je možné uvažovať s polyfunkciou, ale len v prípade, ak by sa našiel záujemca o takýto priestor. K otázke zmeny štruktúry bytov a k zvýšeniu ceny sa zástupca spoločnosti HANT BA, a.s. vyjadril v tom zmysle, že predloženú štruktúru bytov považujú za skôr predajnú a ponúkanú cenu považujú za konečnú.

Zástupca druhého účastníka súťaže sa telefonicky ospravedlnil z dôvodu služobnej cesty v Číne a poslal najprv mailom a potom aj poštou návrh ponuky vyššej kúpnej ceny, a to 160,-€/ m². K úprave počtu a umiestnenia parkovacích miest sa vyjadril v tom znení, že táto záležitosť je otázkou riešenia pred vydaním dokumentov potrebných pre začatie stavby.

Komisia po zvážení vyjadrení zástupcov ponúk a na základe ponúkanej kúpnej ceny a podľa vyjadrenia členov komisie kvalitnejšieho projektu a architektonického riešenia stavby sa priklonila k ponuke spoločnosti Stavoimpex Holíč, s.r.o. , Námestie Mieru č. 20, Holíč, IČO 36 234 311, ktorého vyhlásila za víťaza. V zmysle podmienok súťaže, víťaz uhradil zábezpeku na kúpnu cenu v plnej výške.

1.3. Dopad na rozpočet a obyvateľov mesta:

V prípade schválenia odplatného prevodu nehnuteľnosti v prospech víťaza verejnej obchodnej súťaže zvýši sa príjmová časť kapitálového rozpočtu o 208 320,-€.

1.4. Alternatívy riešenia:

Nenavrhuje.

1.5. Zdroje informácií a právnych noriem:

Zásady hospodárenia s majetkom Mesta Malacky

Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov

Ponuky na odkúpenie pozemku vo vlastníctve mesta

Malacky, dňa 27.01.2011

Zhrnutie a návrh uznesenia

II. Návrh uznesenia

2.1. Návrh uznesenia predkladateľa:

Mestské zastupiteľstvo v Malackách

1) berie na vedomie
dôvodovú správu k návrhu na prevod nehnuteľnosti, časť parcely číslo 3790/4 – zastav. plocha o výmere 1302 m² z vlastníctva Mesta Malacky, LV 2935, k. ú. Malacky v prospech víťaza verejnej obchodnej súťaže

2) konštatuje,
že na verejnú obchodnú súťaž na odpredaj nehnuteľnosti na pozemku časť parcely číslo 3790/4 – zastav. plocha o výmere 1302 m² z vlastníctva Mesta Malacky, LV 2935, k. ú. Malacky boli predložené dve ponuky:

A) obchodná spoločnosť HANT BA a.s. Považské Podhradie č.77, IČO 36 328 375

- ponúkaná cena 158,29 €/ m²

B) obchodná spoločnosť Stavoiimpex Holíč, s.r.o., Námestie Mieru 20, Holíč, IČO 36 234 311

- ponúkaná cena 160,-€/ m²

3) schvaľuje

odplatný prevod časti parcely 3790/4 zastav. plocha o celkovej výmere 10564 m² vo vlastníctve mesta Malacky registra "C", čo deklaruje LV č. 2935, v k.ú. Malacky, z ktorej bola geometrickým plánom 42/2010 novovytvorená parcela číslo 3790/21 - zastav. plocha o výmere 1157 m², parcela číslo 3790/22 - zastav. plocha o výmere 145 m², obidve registra "C", celkom výmera 1302 m² za cenu 160,-€/ m², čo pri celkovej výmere 1302 m² predstavuje kúpnu cenu vo výške 208 320,00 € v prospech :

STAVOIMPEX HOLÍČ, spol. s.r.o.,

Námestie Mieru 20,

908 51 Holíč

IČO 32 234 311

do výlučného vlastníctva v celku

2.2. Návrh uznesení komisií MsZ:

2.3. Návrh uznesenia mestskej rady:

Malacky, dňa 27.01.2011