
NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA
DŇA 19.06.2024

K bodu: Zámer prenajať pozemky, C KN parcelu č. 599/6, 599/67, 599/68, k.ú. Nemšová – HEKRA, s.r.o.

Spracoval: JUDr. Tatiana Hamarová
Schválil: JUDr. Miloš Mojto
Predkladá: JUDr. Tatiana Hamarová
Materiál obsahuje: Návrh uznesenia
Dôvodovú správu
Počet výtlačkov: 21
Rozdeľovník: členovia MsZ - 13x
primátor mesta
prednosta MsÚ
MsÚ - odd. správne, soc. vecí, podnikania, život. prostredia a kultúry
MsÚ - odd. finančné a správy mestského majetku
MsÚ - odd. výstavby
MsÚ - hlavný kontrolór
MsÚ - archív
vedúci VPS. m. p. o.

Prerokované :

- a) v Komisii životného prostredia a výstavby dňa 11.06.2024 - stanovisko predloží predseda
- b) v Komisii finančnej a správy majetku mesta dňa 11.06.2024- stanovisko predloží predseda

N á v r h n a u z n e s e n i e

Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej na základe prerokovaného materiálu

schvaľuje

1. pozemky, C KN parcelu č. 599/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmer 420 m², C KN parcelu č. 599/67 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 247 m² a C KN parcelu č. 599/68 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m², zapísané na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Nemšová ako dočasne prebytočný majetok v súlade s článkom II ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová
2. **spôsob prenechania nehnuteľného majetku - zámer prenajať** pozemky, C KN parcelu č. 599/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmer 420 m², C KN parcelu č. 599/67 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 247 m² a C KN parcelu č. 599/68 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m², zapísané na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Nemšová, podľa § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ako **prípud hodný osobitného zreteľa** spoločnosti **HEKRA, s.r.o.**, IČO: 43 899 293, Šidlíkové 401/28, Nemšová za **účelom** umiestnenia požičovne a predajne náradia zo samonosnej oceľovej konštrukcie a vybudovania spevnených plôch **za podmienok:**

- nájomná zmluva na dobu neurčitú

- nájomné 2 €/m²/rok (podľa prílohy 2 k Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová do doby vydania príslušného povolenia stavebného úradu potrebného k realizácii stavby),
- po vydaní povolenia uvedeného v predchádzajúcom bode bude výška nájmu určená uznesením mestského zastupiteľstva
- akceptovať ťarchu zapísanú na liste vlastníctva pod V 979/09 - vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena vlastníka parc.č. 599/43, 599/44, 599/45 (Vetropack), ktoré spočíva v práve vstupu, prechodu pešo a prejazdu akýmkoľvek motorovým i nemotorovým vozidlom či iným prostriedkom osobnej alebo nákladnej cestnej dopravy cez parc.č. 599/6, 599/65, 599/66, 599/67, 599/68 v rozsahu vyznačenom v gpl. č. 22822178-103/2009

Zdôvodnenie prenájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa:

Pozemky, ktoré sú predmetom nájmu sa nachádzajú v okrajovej časti mesta na ulici Slovenskej armády, ktoré tvoria súvislý celok. Plné využitie parcely neumožňuje potrubie vysokotlakového plynu s ochranným pásmom, podzemný rozvod elektrického vedenia a tiež prístup k regulačnej stanici plynu a k elektrickej rozvodni.

Žiadateľ plánuje na parcele č. 599/6 zriadiť požičovňu a predajňu náradia zo samonosnej ocelevej konštrukcie o rozmeroch cca 8x20 m a na ostatných pozemkoch bude spevnená plocha na manipuláciu a dopravu.

V zmysle článku VII ods.1 písm. q. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ide o prenájom majetku mesta ako prípad hodný osobitného zreteľa, nakoľko nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne užívať iná osoba, než tá, ktorej sa má majetok mesta podľa zámeru prenajať.

Cena prenájmu je stanovená v zmysle Prílohy č. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová.

Podľa znaleckého posudku č. 60/2024 vypracovaného znalcom Ing. Ladislavom Horným zo dňa 10.06.2024 je všeobecná hodnota nájomného 1,178 €/m²/rok (884,68 €/ročne)

Schválenie uznesenia:

Uznesenie 1 sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou poslancov

Uznesenie 2 sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov

Dôvodová správa

K bodu: Zámer prenajať pozemky, C KN parcelu č. 599/6, 599/67, 599/68, k.ú. Nemšová – HEKRA, s.r.o.

Materiál je spracovaný na základe žiadosti spoločnosti HEKRA, s.r.o. z novembra 2023 o prenájom pozemkov o celkovej výmere 751 m² - C KN parcely č. 599/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 420 m², C KN parcely č. 599/67 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 247 m² a C KN parcely č. 599/68 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m², ktoré sa nachádzajú oproti čerpacej stanici v Nemšovej. Žiadateľ plánuje na parcele č. 599/6 zriadiť požičovňu a predajňu náradia zo samonosnej ocelevej konštrukcie o rozmeroch cca 8x20 m a na ostatných pozemkoch by bola spevnená plocha na manipuláciu a dopravu.

Podľa platného územného plánu sa pozemky nachádzajú v regulačnom bloku NF2 s funkčným využitím: Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania, ktorého základnou charakteristikou je územie slúžiace prevažne na umiestňovanie polyfunkčných objektov občianskej vybavenosti, logistiky mestského charakteru s doplnkovou funkciou bývania prevažne v exponovaných uzloch urbanistickej kostry mesta.

Pri tomto prenájme pozemku je možné podľa zákona o majetku obcí postupovať nasledovnými spôsobmi:

- a) na základe verejnej obchodnej súťaže
- b) podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona – prenájom majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Žiadosť bola vo februári 2024 prerokovaná v Komisii životného prostredia a výstavby, v Komisii finančnej a správy majetku mesta a na porade vedenia mesta Nemšová a členov orgánov mesta. Na základe ich kladného posúdenia a vyjadrenia je prenájom pripravený ako prenájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa a žiadateľ bol vyzvaný na doloženie znaleckého posudku.

Podľa § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3 a ods. 4 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znp. - pri osobitnom zreteli je všeobecná hodnota nájomného stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; znalecký posudok sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur. Hodnota nájomného na tieto účely sa určí ako úhrn plnení poskytovaných mestom počas celej doby nájmu, pričom pri nájme na dobu neurčitú sa predpokladá, že nájom je uzatvorený na dobu 10 rokov.

Podľa § 9aa ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znp. obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) a e), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného.

Podľa znaleckého posudku č. 60/2024 vypracovaného znalcom Ing. Ladislavom Horným zo dňa 10.06.2024 je všeobecná hodnota nájomného 1,178 €/m²/rok (884,68 €/ročne).

Mestský úrad v Nemšovej	
23. 11. 2023 <small>Dátum</small>	
Číslo záznamu: 9466/23	Číslo spisu:
Prílohy: 1/2	Vybavuje:

Mestský úrad Nemšová

ul. Janka Palu 2/3

914 41 Nemšová

Žiadosť o prenájom pozemku v k.ú. Nemšová, parc.č.599/6, 599/67, 599/68

Týmto Vás chceme požiadať o prenájom pozemkov, parc.č.599/6 o výmere 420 m², parc.č.599/67 o výmere 247 m² a parc.č.599/68 o výmere 84 m² v k.ú. Nemšová, zastavané plochy a nádvoria na dobu neurčitú.

Na parc.č. 599/6 bude zriadená požičovňa a predajňa náradia so samonosnej oceľovej konštrukcie o rozmeroch cca. 8 x 20 m, a na parc.č. 599/67 a 599/68 bude spevnená plocha na manipuláciu a dopravu.

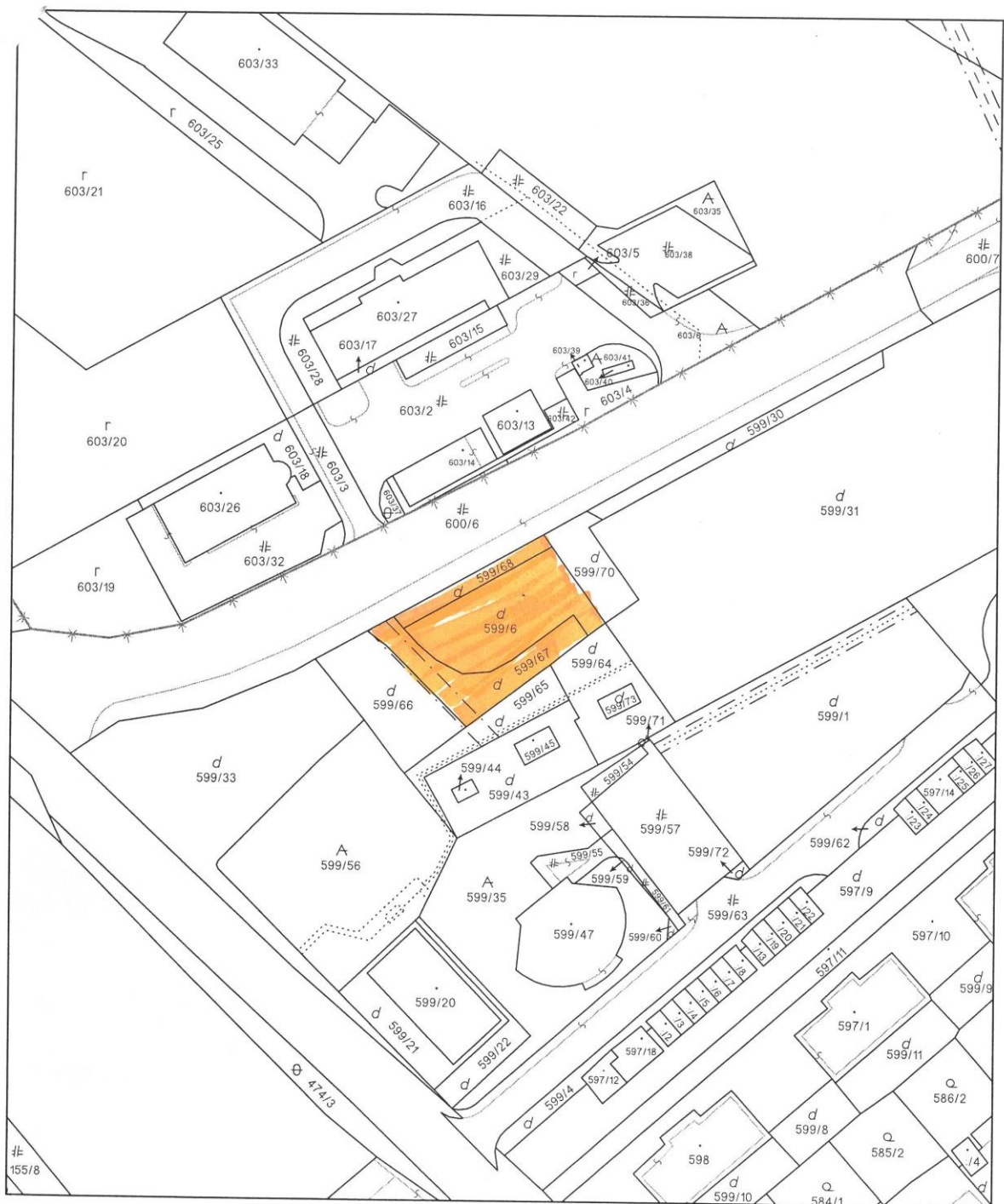
Ďakujem za kladné vybavenie žiadosti

S pozdravom



HEKRA, s r.o., Šidlíkové 401/28, 914 41 Nemšová, IČO: 43899293, DIČ: SK2022567921
tel.: +421 948 618 100, mail.: hekrasro@gmail.com, www.hekrasro.sk

0:239/24



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Trenčín	Obec Nemšová	Katastrálne územie Nemšová
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 599/6			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 22.11.2023 14:39:16	Bez autorizácie		
Údaje platné k 21.11.2023 18:00:00			

Príloha č. 2

Stanovenie výšky nájomného za prenájom pozemkov

	Účel	Minimálna sadzba nájomného
a)	Pozemok pod stavbu určený na podnikateľskú činnosť = cena za zastavanú plochu	40 €/m ² /rok do 10 m ² vrátane
		30 €/m ² /rok nad 10 m ²
		20 €/m ² /rok nad 100 m ²
		2 €/m ² /rok za pozemok alebo jeho časť slúžiaci ako prístupová cesta k pozemku vo vlastníctve nájomcu alebo slúžiaci ako zelená plocha alebo pozemok pod budúcou stavbou do doby vydania príslušného povolenia stavebného úradu (stavebného alebo iného) potrebného k realizácii stavby
b)	Pozemok na obchodnú činnosť bez zastavania stavbou slúžiaci na skladovanie	15 €/m ² /rok
c)	Pozemok za účelom umiestnenia reklamného zariadenia, informačnej tabule (v m ² je započítaná celková plagátovacia plocha zariadenia, resp. tabule)	100,- €/m ² /rok
d)	Pozemok na kultúrnu činnosť, kultúrno-spoločenskú akciu a podujatie (najmä cirkus, lunapark a pod.)	0,50 €/m ² /deň
e)	Pozemok pre fyzické osoby na nepodnikateľské účely pre katastrálne územie: Nemšová Luborča Kľúčové Trenčianska Závada	0,70 €/m ² /rok
		0,50 €/m ² /rok
		0,50 €/m ² /rok
		0,40 €/m ² /rok
f)	Pozemok pre právnické osoby ak sa nepostupuje podľa písm. a) až d)	1€/m ² /rok

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

4.1.1 Pozemok

Pre daný prípad je stanovené obdobie 25 rokov. Daň z príjmu je uvažovaná vo výške 21 %, platná pre právnické osoby pre rok 2024. Úroková miera je stanovená v o výške 3,54 - ročný priemer vkladov nefinančných spoločností dohodnutou splatnosťou do 1 roka (zdroj NBS) v zmysle metodiky.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	15,970 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	3,54 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	751,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 15,970 * \left[\frac{(1+0,0354)^{25} * 0,0354}{(1+0,0354)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 1,178 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 751,00 \text{ m}^2 * 1,178 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{884,68 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 599/6 (420 m ²)	6 707,40
Pozemok - parc. č. 599/67 (247 m ²)	3 944,59
Pozemok - parc. č. 599/68 (84 m ²)	1 341,48
Spolu pozemky (751,00 m²)	11 993,47
Všeobecná hodnota celkom	11 993,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	12 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvanásťtisíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok	1,178	884,68
Spolu		884,68
Zaokrúhlene		880,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemstoosemdesiattisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Znalcovi nie sú známe žiadne mimoriadne riziká, s výnimkou rizík, uvedených v kapitole Posudok.

V Soblahove, dňa 10.06.2024

Ing. Horný Ladislav