

M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

Mestské zastupiteľstvo v Šali

Materiál číslo A 2/4/2024

Informácia o možnosti odkúpenia areálu lodenice

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

A. prerokovalo

informáciu o možnosti odkúpenia areálu lodenice,

B. berie na vedomie

informáciu o možnosti odkúpenia areálu lodenice,

C. odporúča

primátorovi mesta Šaľa viesť rokovania o zámene nehnuteľností a podniknúť všetky kroky k tomu, aby na nasledujúce zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Šali bol predložený návrh na zmenu nehnuteľností vo vlastníctve mesta Šaľa za nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti BODRÔ s.r.o.

Spracovala:

JUDr. Ing. Margita Pekárová v. r.
vedúca OSMaZM

Predkladá:

Mgr. Miloš Kopyary v. r.
referent OSMaZM

Predložené mestskému zastupiteľstvu dňa 26. septembra 2024

Dôvodová správa:

Spoločnosť BODRÔ s.r.o., so sídlom Lodenica 6536, 927 05 Šaľa, IČO: 34 107 819 (ďalej aj ako „spoločnosť BODRÔ“) je výlučným vlastníkom pozemkov registra E KN:

Parc. č. 366/301 orná pôda o výmere 34 m²

Parc. č. 366/302 orná pôda o výmere 34 m²

Parc. č. 366/501 orná pôda o výmere 232 m²

Parc. č. 366/502 orná pôda o výmere 206 m²

Parc. č. 366/801 orná pôda o výmere 321 m²

Parc. č. 366/802 orná pôda o výmere 348 m²

vedených katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali pre obec a katastrálne územie Šaľa registra E KN na LV č. 6162

ako aj pozemkov registra C KN:

Parc. č. 5607/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11269 m²

Parc. č. 5607/3 ostatná plocha o výmere 759 m²

Parc. č. 5607/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 206 m²

Parc. č. 5607/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m²

Parc. č. 5607/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 468 m²

Parc. č. 5607/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114 m²

Parc. č. 5607/10 ostatná plocha o výmere 47 m²

Parc. č. 5608/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m²

Parc. č. 5608/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m²

Ako aj stavieb:

Súpisné číslo 6533 na parc.č. 5607/5 sauna

Súpisné číslo 6534 na parc.č. 5607/6 sociálne zariadenie

Súpisné číslo 6535 na parc.č. 5607/7 lodenica

Súpisné číslo 6634 na parc.č. 5608/5 jímacie zariadenie

Súpisné číslo 6635 na parc.č. 5608/6 betónový bazén

vedených katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali pre obec a katastrálne územie Šaľa registra C KN na LV č. 5173. (príloha č. 1 – LV č. 6162 , príloha č. 2 – LV č. 5173) (ďalej len „areál lodenice“). Celková výmera areálu lodenice je 14 306 m².

V areáli lodenice je možnosť ubytovania až 45 osôb v hlavnom objekte na poschodí a ako aj vo vedľajšom objekte (na LV vedený ako sauna). Areál je napojený na vodu, kanalizáciu a elektrinu. Kúrenie je zabezpečené drevom v kozuboch (v zimnom období). Mesačné náklady na energie sú vo výške 600,-EUR. Na kúpu palivového dreva na kúrenie pre bežnú prevádzku postačujú finančné prostriedky v sume 1 600,- EUR/rok. Pravidelné revízie kotlov, bleskozvodov majú ročný náklad 300,- EUR. O areál sa stará jeden správca, ktorý aj vykonáva opravy, kosenie a celkovú údržbu a záhradník, mzdové náklady 30 000,- EUR. Pri úplnej naplnenosti izieb t.j. 40 - 44 osôb sú potrebné 3 upratovačky, inak v bežnej prevádzke postačuje 1 upratovačka, mzdové náklady na upratovanie sú od 15 000,- EUR/rok až do 60 000,- EUR/rok, alebo dodávateľským spôsobom pri cene 8,- EUR/hodina. Každý objekt má kuchynku, ktorá je vybavená všetkým potrebnými elektrospotrebičmi a aj práčkou. Prílohou tohto materiálu je fotografická dokumentácia vyhotovená 11.9.2024 pri obhliadke areálu pracovníkmi mesta (príloha č. 3 – 27). Ako je zaznamenané na fotografiách objekty sú udržiavané a vo veľmi dobrom stave.

V areáli lodenice sa nachádzajú dve budovy na ubytovanie, pričom hlavná budova má na prízemí aj poschodí veľké spoločenské haly, kde je možnosť usporiadania vzdelávacích aktivít, team buildingov, osláv, výročných schôdzí alebo využitie na hry pre deti ubytovaných hostí

v prípade nepriaznivého počasia počet možných ubytovaní je až 20. V druhej budove (pôvodne sauna) je možnosť ubytovania až 24 hostí (príloha č. 22- 26), takisto sa tam nachádza kuchynka, sociálne zariadenia, chladnička, mikrovlnná rúra, práčka.

Ďalšími stavbami v areáli lodenice sú kurty, ktoré neboli obnovované už dlhšiu dobu, a funkčný bazén s technológiou na čistenie vody. Pred hlavnou budovou je záhradné sedenie so slamenou strechou na betónovom podklade (príloha č. 27) a pri móle menšie sedenie bez prestrešenia.

Areál sa nachádza na vyvýšenom ľavom brehu Váhu (preto mu nehrozia záplavy) v mestskej časti Veča. Areál lodenice sa nachádza v inundačnom území Váhu a podľa územnoplánovacej informácie vyhotovenej Ing. arch. Imrichom Pleidelom je v tejto lokalite možné nasledovné využitie:

Z hľadiska podmienok vyplývajúcich z územného plánu (ÚPN) mesta Šaľa, k pozemkom **areálu Lodnice**. Uvedené parcely sa nachádzajú v priestorovo-funkčnom celku (PF-Celok) Váh. Uvádzame výpis hlavných regulačných podmienok, ktoré vyplývajú zo záväznej časti ÚPN mesta Šaľa pre dané územie.

a) z hľadiska funkčného využívania:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť, bývanie, ostatné funkčné využívanie je neprípustné;

b) z hľadiska regulácie podmienok priestorového usporiadania:

- zástavba areálová do 2NP alebo zástavba uličná voľná do 2NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 20%) vrátane priestranstiev typu ulica; prístupná zástavba solitérna do 2NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;

Podľa záväznej časti ÚPN mesta Šaľa je vymedzené územie súčasťou nadregionálneho biokoridoru rieky Váh, podľa regulácie stratégie rozvoja mesta ako nadregionálny biokoridor.



Spoločnosť ponúka mestu Šaľa celý objekt spolu s budovami a mólom na predaj a mesto Šaľa má záujem o jeho vlastníctvo aj z dôvodu, že v areáli sa nachádza mólo a ďalší prístup k vode na spustenie väčších lodí na vodu.

Mesto Šaľa v meste podporuje významným spôsobom (finančne, ale aj vecným plnením) športy a to najmä hádzanú, futbal, tenis. Avšak naše mesto má dlhoročnú históriu vodných športov, kajaky katamarány mali svoj domovský prístav práve v areáli lodenice.

Preto vedenie mesta rokovalo so spoločnosťou BODRÔ o všetkých alternatívach možnosti nadobudnutia areálu lodenice.

V tejto veci sa dňa 4.9.2024 uskutočnilo pracovné stretnutie zástupcov vedenia mesta Šaľa a spoločnosti BODRÔ. Vzhľadom k tomu, že mesto Šaľa nedisponuje voľnými finančnými prostriedkami na kúpu areálu lodenice, mesto Šaľa v rokovaníach so spoločnosťou BODRÔ predložilo návrh na zámenu areálu lodenice za nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Šaľa a to areál na ul. Dolná s.č. 1959/5 (bývalé technické služby mesta Šaľa) a časť pozemku na ul. Váhová o výmere cca 2000 m² (vedľa predajne Billa).

Podľa súčasnej úpravy zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej len „zákon o majetku obcí“) možno zámenu obecného majetku a majetku tretej osoby uskutočniť zámennou zmluvou len z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Procesný postup je identický ako pri kúpnej zmluve, s tým rozdielom, že sa zamieňa vec za vec, a to buď s finančným dorovnaním alebo bez ďalšieho finančného dorovnania.

Po ostatnej poslednej novele zákona o majetku obcí musia byť dôvody hodné osobitného zreteľa upravené v zásadách hospodárenia s majetkom obce.

Ďalšia podstatná zmena oproti doterajšej právnej úprave spočíva v povinnosti obce zistiť všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku. Všeobecná hodnota majetku sa zisťuje znaleckým posudkom v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorý v deň schválenia prevodu nesmie byť starší ako deväť mesiacov.

Podľa ustan. § 9a ods.15 zákon o majetku obcí *Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode:*

f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

- 1. spôsob a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu*
- 2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a*
- 3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak."*

Vzhľadom k tomu, že zámena nehnuteľností sa môže realizovať iba z dôvodu hodného osobitného zreteľa je v zmysle § 9a zákona o majetku obcí potrebné vyhotoviť znalecké posudky, a výška prípadného vyrovnania bude známa až po ich vyhotovení.

Popis areálu na ul. Dolná:

stavby		pozemky		
označenie	na parcele č.	parc.č.	druh	výmera v m ²
Sociálno administratívna budova s.č.1959/5	791/17	791/17	Zast. plocha	450
kotolňa	791/24	791/24	Zast. plocha	265
prístavba ku kotolni				
dielne	791/25	791/25	Zast. plocha	220

garáže* (spoluvlast.podiel ½)	791/26*	791/26*	Zast. plocha	½ z 359
sklad č.2	791/28	791/28	Zast. plocha	82
sklad olejov	791/29	791/29	Zast. plocha	45
ploty	791/1	791/1	Zast. plocha	4578
vonkajšie úpravy				
spolu				5819,5

Uvedený areál na ul. Dolná je situovaný v južnej časti mesta, je prístupný zo štátnej cesty II/573 smer Šaľa – Vlčany, susedí s radovými garážami, od ktorých je oddelený miestnou komunikáciou z Jazernej ulice. Za garážami sa nachádza železničná trať, cca 120 m vzdušnou čiarou od areálu. V samotnom dvore sa okrem stavieb (uvedených v tabuľke) nachádzajú spevnené a nespevnené plochy a vnútorné prípojky (voda, kanalizácia, plyn). Areál je prenajatý, t.č. má Mesto Šaľa, uzatvorených 10 nájomných vzťahov, ktoré v prípade zámeny prechádzajú na nového vlastníka. Najviac nájomcov je sústredených v budove s.č. 1959 – osem nájomcov. Prvé poschodie je v užívaní mesta. Pozemky v areáli na ul. Dolná užívajú dvaja nájomcovia.

Areál na ul. Dolná bol naposledy v roku 2012 ponúkaný na predaj v siedmich obchodných verejných súťažiach, a v poslednej siedmej za vyvolávaciu cenu 440 000,- EUR. Dnešnú cenu (podľa vyhlášky) nám poskytne nový znalecký posudok.

Ročné náklady mesta Šaľa spojené s prevádzkou areálu na Dolnej (režijné náklady + mzda vrátnika) predstavujú sumu 37 630,- EUR. Ročný príjem z prenájmov pozemkov a nebytových priestorov predstavuje sumu 13 486,56 EUR.

Podľa územnoplánovacej informácie vyhotovenej Ing. arch. Imrichom Pleidelom je v tejto lokalite možné nasledovné využitie:

Z hľadiska podmienok vyplývajúcich z územného plánu (ÚPN) mesta Šaľa, k pozemkom na **ul. Dolnej areál bývalých technických služieb** parc. č. 791/1, 791/17, 791/24, 791/25, 791/28, 791/29 Reg. C-KN, k. ú. Šaľa.

Uvedené parcely sa nachádzajú v priestorovo – funkčnom celku (PF-Celok) Šaľa, v priestorovo-funkčnej časti (PF Časť) Pri železnici.

Uvádzame výpis hlavných regulačných podmienok, ktoré vyplývajú zo záväznej časti ÚPN mesta Šaľa pre dané územie.

a) z hľadiska funkčného využívania:

- vyššia alebo základná vybavenosť a extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť, dopravná vybavenosť, bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné;

b) z hľadiska regulácie podmienok priestorového usporiadania:

- zástavba uličná voľná do 4NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 30%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná kompaktná do 4NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;



Na pozemku registra C KN na ul. Váhová parc. č. 2811/1 (Príloha č. 30) je v súčasnosti vysadených 20 stromov, ktoré v prípade zámeny bude musieť spoločnosť BODRÔ premiestniť na inú určenú plochu.

Podľa územnoplánovacej informácie vyhotovenej Ing. arch. Imrichom Pleidelom je v tejto lokalite možné nasledovné využitie:

Z hľadiska podmienok vyplývajúcich z územného plánu (ÚPN) mesta Šaľa, Uvedená parcela sa nachádza v priestorovo-funkčnom celku (PF-Celok) Šaľa, v priestorovo-funkčnej časti (PF Časť) Šaľa - centrum.

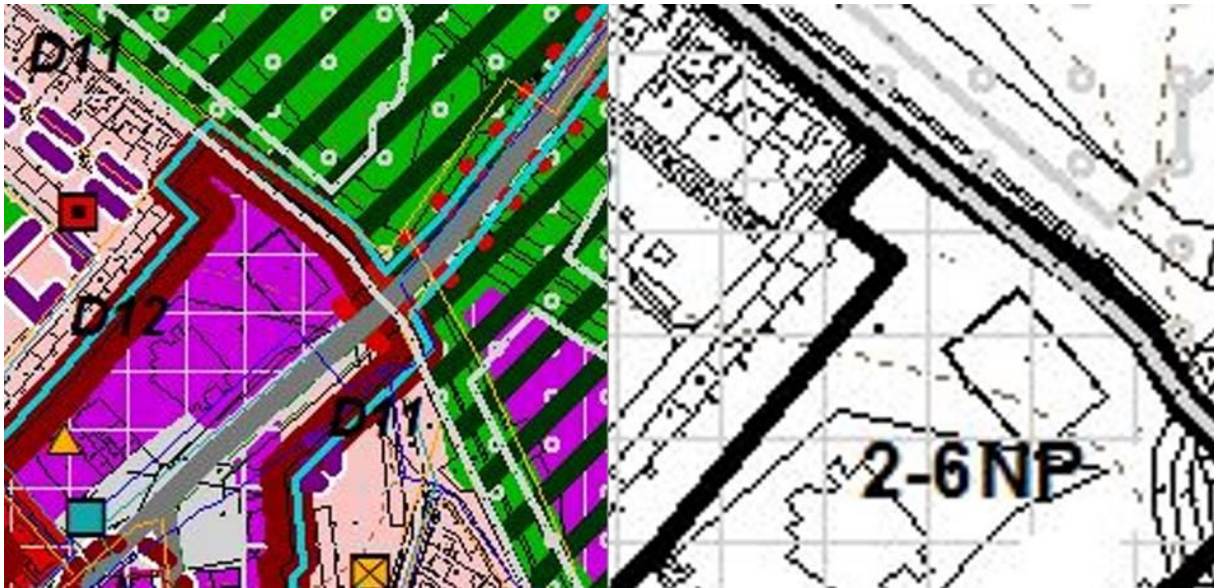
Uvádzame výpis hlavných regulačných podmienok, ktoré vyplývajú zo záväznej časti ÚPN mesta Šaľa pre dané územie.

a) z hľadiska funkčného využívania:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť, bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;

b) z hľadiska regulácie podmienok priestorového usporiadania:

- zástavba uličná kompaktná 2 – 6 NP (zastavanosť max. 100%, ozelenenie min. 15%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná voľná 3-6NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;



Pre všetky tri lokality platí:

Novo navrhovanú zástavbu je potrebné umiestňovať tak, aby boli zachované primerané odstupy, nedošlo k negatívnemu ovplyvňovaniu a zníženiu kvality obytného prostredia dotknutých nehnuteľností. V zmysle ÚPN mesta Šaľa, pri každej novej výstavbe a podľa možností aj pri rekonštrukcii, musí byť dodržaná podmienka riešenia normovej potreby parkovania na vlastnom pozemku, resp. integrovaná v rámci objektu a dodržanie minimálneho ozelenenia pozemku.

Pre celé územie mesta Šaľa je v záväznej časti ÚPN určený regulatív:

- priamy kontakt jestvujúcej zástavby a novej zástavby pri zmene podlažnosti je prípustný zvýšením o jedno podlažie; podlažnosť vyššia ako o jedno podlažie je prípustná v primeranom odstupe pri dodržaní svetlo technických predpisov a minimálnej odstupovej vzdialenosti 20 m. Podmienky zástavby, vyplývajúce z ÚPN mesta Šaľa, sú determinované dodržaním príslušných legislatívnych a technických predpisov.

Stanovisko MsÚ:

MsÚ mal dve možnosti, predložiť návrh na odkúpenie areálu lodenice za kúpnu cenu 2 000 000,- EUR a prudko zvýšiť úverovú záťažnosť mesta, alebo rokovať o zámene v cene podľa znaleckých posudkov s prípadným finančným vyrovnaním.

Pri čerpaní úveru vo výške 500 000 Eur/1 000 000 Eur by úroková sadzba pri 3M Euribore vrátane marže k 4.9.2024 predstavovala 3,629 %, čo je cca 18 145 EUR/36 290 EUR ročne na zaplatených úrokoch (pri dobe splácania 10 rokov). Úverová záťažnosť by pri finančnom vyrovnaní 500 000 Eur/1 000 000 Eur stúpala o 1,82 %/3,64 %. Vzhľadom k neúmernému finančnému zaťaženiu predkladáme tento alternatívny materiál – možnosť odkúpenia areálu lodenice formou zámeny a s prípadným doplatkom kúpnej ceny.

Vzhľadom na skutočnosť, že návrhy a ponuky zástupcov spoločnosti BODRÔ, ktoré vyplynuli z pracovného rokovania zo dňa 4.9.2024 nemožno považovať za právne záväzné pokiaľ nebudú urobené v predpísanej forme, a záujem mesta Šaľa nadobudnúť tento majetok s čo najmenším finančným vyrovnaním, z rokovaní vzišiel návrh na zámenu nehnuteľností.

Areál lodenice neodmysliteľne patrí ku koloritu mesta a bol v minulosti využívaný občanmi mesta Šaľa. Vodáci tu mali svoje sídlo, odtiaľto vyrážali splavovať Váh.

Pravá strana Váhu je už zrevitalizovaná a užívaná obyvateľmi mesta, teraz prišiel čas aj pre mestskú časť Veča a ľavý breh Váhu.

Mesto má jasnú víziu, ako ďalej využiť a zhodnotiť tento majetok – jeho rekonštrukcia a zhodnotenie z mimorozpočtových zdrojov je viac ako reálne. Možnosť vytvorenia oddychovej zóny s možným ubytovaním, spoločenskými akciami, osadenie herných prvkov pre deti, otvoriť areál obyvateľom mesta a predovšetkým mestskej časti Veča na prechádzky Večanov a možnosť v areáli lodenice sa posadiť na kávu čaj, a podobne je reálna.

Mesto má možnosť realizovať napojenie areálu lodenice na teplovod v mestskej časti Veča a zabezpečiť tak dodávku tepla cez mestskú spoločnosť MeT Šaľa spol. s r.o.

Prevádzka takéhoto zariadenia si vyžaduje minimálne troch kmeňových zamestnancov – správca, údržbár a upratovačka. Ostatné služby je možné riešiť aj dodávateľským spôsobom. Odhadované ročné režijné náklady v predstavujú 60 000,- EUR (režijné náklady, mzdy, revízne správy).

V zmysle uvedených skutočností pokladá MsÚ za nevyhnutné, aby sa v tejto zásadnej otázke vyjadrilo MsZ a určilo ďalší postup mesta Šaľa.

Mesto Šaľa v rozpočtovom roku 2025 zatiaľ nepočíta s výdavkami na nákup nehnuteľností, ale návrh rozpočtu bude predkladaný na nasledujúcom zasadnutí MsZ a v prípade schválenia tohto materiálu budú vyhotovené znalecké posudky (z rozpočtu roku 2024) a najneskôr na októbrovom zasadnutí MsZ budeme môcť predložiť materiál s informáciu o výške prípadného finančného doplatku ku kúpnej cene spolu s návrhom rozpočtu, ktorý by už zakomponoval tento finančný výdavok.

V zmysle uvedeného MsÚ odporúča MsZ zobrať na vedomie informáciu a odporučiť primátorovi mesta Šaľa viesť ďalšie rokovania ohľadom nadobudnutia areálu lodenice zámenou a uskutočniť k tomu všetky potrebné kroky od získania znaleckých posudkov, geometrického plánu až po úspešné ukončenie rokovania o zámene.