



Deň zasadnutia MsZ / Testületi ülés napja: 17.09.2020

**Žiadosť Stará pevnosť Komárno n.o. , so sídlom Ul. roľníckej školy 1519,
Komárno o odsúhlasenie predpokladanej výšky nákladov na rekonštrukčné
práce v Ústrednej pevnosti**

**Stará pevnosť Komárno n.o. , Ul. roľníckej školy 1519, Komárno kérvénye
a Központi Erődben tervezett átépítési munkák előrelátható költségeinek
jóváhagyása miatt**

Zodpovedný predkladateľ/ Felelős előterjesztő	PhDr. Ingrid Szabó
Vypracoval / Témafelelős	Ing. Attila Varga

Odborná komisia/ Véleményező szakbizottság	Dátum/dátum
Komisia üzemenő plánovania, životného prostredia a pre rozvoj mesta/ Területrendezési, környezetvédelmi és városfejlesztési bizottság	03.09.2020 / 2020.09.03
Finančná komisia/ Pénzügyi bizottság	07.09.2020 / 2020.09.07
Mestská rada/ Városi Tanács	09.09.2020 / 2020.09.09

Prílohy - Mellékletek:

1.	Dôvodová správa – Indoklás
2.	Návrh na uznesenie – Határozati javaslat
3.	Zmluva o nájme nebytových priestorov, zo dňa 27.11.2018 – Bérleti szerződés, 2018.11.27
5.	Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 1773/2018 z 22.03.2018, Komárom Város Képviselőtestülete 2018.03.22 -én elfogadott 1773/2018 számú határozata
6.	Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 1864/2010 z 24.06.2010 – Komárom Város Képviselőtestülete 2010.06.24 -én elfogadott 1864/2010 számú határozata
7.	Žiadosť Stará pevnosť Komárno, n.o. zaslaná v liste č.11594, zo dňa 04.05.2020 - Stará pevnosť Komárno, n.o., 11594 sz. 2020.05.04 keltezésű kérvénye
8.	Odpoveď na žiadosť o odsúhlasenie predpokladanej výšky nákladov na rekonštrukčné práce - list Mesta Komárno č.j.: 22416/7079/2020/ORSM, zo dňa 28.5.2020 , Komárom Város 22416/7079/2020/ORSM sz. 2020.05.28. keltezésű válaszlevele



Dôvodová správa - Indoklás:

Dňa 27.11.2018 medzi **Mestom Komárno** ako prenajímateľom na strane jednej a Starou pevnosťou Komárno n.o., IČO: 42 052 238, so sídlom 945 01 Komárno, Ul. roľníckej školy č.1519, ako nájomcom na strane druhej bola uzavretá **Zmluva o nájme nebytových priestorov**, predmetom ktorej je **nájom nebytových priestorov časti Kasárenskej budovy Novej pevnosti v Komárne „Mestské ľavé krídlo“ s celkovou podlahovou plochou 912,61 m² na II. nadzemnom podlaží budovy. Nehnutelnosť** je vedená u Okresného úradu Komárno, katastrálneho odboru **v k.ú. Komárno na liste vlastníctva č. 6434** ako:

- ostatný objekt so súpisným číslom 3703 na parcele registra „C“ č. 1818/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 10 842 m²,

Zámerom nájomcu prenajatej časti kasárenskej budovy je komplexná rekonštrukcia nebytových priestorov - na II.nadzemnom podlaží - za účelom následného využitia na ubytovanie v štandarde.

Zámer prenájmu bol schválený s 3/5 väčšinou všetkých poslancov uznesením č.1773/2018 na 40. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Komárne, konaného dňa 22. marca.2018, ako prípad hodný osobitného zreteľa a verejného záujmu, aj za podmienok, že:

- *predpokladaná výška nákladov na rekonštrukčné práce a samotný rozsah rekonštrukčných prác musia byť vopred odsúhlasené prenajímateľom*
- *vynaložené náklady na rekonštrukčné práce sú započítateľné s nájomným v maximálnej výške 479 115,- Eur*
- *ak výška vopred odsúhlasených nákladov na rekonštrukciu prevýši výšku nájomného za 35 rokov, nájomný vzťah sa dodatkom k zmluve predĺži na ďalšie obdobie, ktorým sa vykryjú preinvestované náklady prevyšujúce 479 115,- Eur.*

Nájomca Stará pevnosť Komárno n.o., na mestský úrad dňa 4.5.2020 listom č.11594 doručil žiadosť o odsúhlasenie predpokladanej výšky svojich nákladov na predmetné rekonštrukčné práce v celkovej sume s DPH : 1 413 135,70 Eur.

V prípade jej zápočtu mestom podľa čl. IV. bod 1. Zmluvy o nájme nebytových priestorov vo výške 13 689,- Eur / rok, doba nájmu z dohodnutých 35 rokov by sa mala predĺžiť na 103 rokov, 2 mesiace a 22 dní.

Vzhľadom na to, že maximálna doba nájmu 35 rokov bola dohodnutá s nájomcom v súlade so Zásadami o pravidlách prenájmu objektov Ústrednej pevnosti v majetku mesta Komárna, schválených uznesením MsZ č.1864/2010, zo dňa 24.06.2010, a zároveň podľa výšky predpokladaných nákladov na rekonštrukciu 1 413 135,70 Eur doba prenájmu, teda aj *základné dohodnuté podmienky prenájmu by sa mali zmeniť podstatným spôsobom.*

Odbor rozvoja a správy majetku predkladá žiadosť č.11594, zo dňa 04.05.2020 nájomcu Stará pevnosť Komárno n.o. na prerokovanie a schválenie.

Stanovisko MsÚ : so zreteľom na čl. 4, Zásad o pravidlách prenájmu objektov Ústrednej pevnosti, účinných od 15.11.2010 žiadosť Stará pevnosť Komárno, n.o. odporúča akceptovať za splnenia podmienok uvedených v bodoch a) až e) podľa odpovede Mesta Komárno zaslanej listom č.j.: 22416/7079/2020/ORSM, zo dňa 28.5.2020, na žiadosť nájomcu.



Súvisiaca platná legislatíva:

zákon č. 138/1991Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:

<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1991/138/20190901>

Súvisiace všeobecne záväzné nariadenia mesta:

Zásady hospodárenia s majetkom mesta a dodatky:

- <http://komarno.sk/content/file/vzn/2003/2003-03.pdf>
- <http://komarno.sk/content/file/vzn/2003/2003-29.pdf>
- <http://www.komarno.sk/docs/vzn/2008/2008-21.pdf>
- <http://komarno.sk/content/file/vzn/2009/2009-13.pdf>

Rokovací poriadok Mestského zastupiteľstva v Komárne

http://komarno.sk/content/file/Info/2019/Rokovací%20poriadok%20MsZ_od%2023_04_2019.pdf

Stanoviská poradných orgánov/ Tanácsadó szervek állásfoglalásai:

Stanovisko oddelenia územného plánu a výstavby: Podľa platného územného plánu druh funkčného využitia uvedeného pozemku: plochy pevností a pevnostného systému (P). Nie je to v rozpore s UPN.

Kritéria schválenia:

V zmysle § 11 ods. 6 Rokovacieho poriadku Mestského zastupiteľstva v Komárne na prijatie uznesenia vrátane pozmeňujúcich alebo doplňujúcich návrhov pri nájme majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa je potrebný súhlas trojpätinovej väčšiny všetkých poslancov.

Právna kontrola: 9.9.2020

Stanovisko KÚPŽPaPRM zo dňa 03.09.2020: odporúča schváliť návrh na uznesenie **5-0-0**

Stanovisko FK zo dňa 07.09.2020: odporúča schváliť návrh na uznesenie **6-0-0**

Komisia žiada predložiť právne stanovisko (pozn. príloha č. 8)

Stanovisko Rady pri MZ 09.09.2020: odporúča schváliť pozmeňujúci Rady pri MZ **5-0-1**



Návrh na uznesenie

Pozmeňujúci návrh Rady pri MZ na uznesenie k žiadosti Stará pevnosť Komárno n.o. o odsúhlasenie predpokladanej výšky nákladov na rekonštrukčné práce prenajatých nebytových priestorov v časti „Mestské ľavé krídlo“ budovy Novej pevnosti v Komárne

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ konštatuje, že

bola podaná žiadosť nájomcu Stará pevnosť Komárno n.o., č.11594, zo dňa 4.5.2020 vo veci odsúhlasenia predpokladanej výšky nákladov na rekonštrukčné práce prenajatých nebytových priestorov v časti „Mestské ľavé krídlo“ budovy Novej pevnosti v Komárne, podaná v súlade s uzn. č. 1773/2018 zo dňa 22.3.2018 a Čl. V. ods. 1 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č.j.: 70794/47169/OSM zo dňa 27.11.2018,

B/ berie na vedomie

predložený predbežný rozpočet k projektovej dokumentácii, vypracovaný Ing. Beátou Sádeckou, IČO: 37861816, Lúčová 3927/48, 945 01 Komárno na rekonštrukčné práce prenajatých nebytových priestorov v časti „Mestské ľavé krídlo“ budovy Novej pevnosti v Komárne, v celkovej výške: 1 413 135,70 Eur s DPH.

C/ súhlasí

s vykonaním rekonštrukčných prác prenajatých nebytových priestorov v časti „Mestské ľavé krídlo“ budovy Novej pevnosti v Komárne za nasledovných podmienok:

- a) výška nákladov na rekonštrukčné práce vykonané nájomcom nepresiahne 1 413 135,70 Eur s DPH,
- b) k posúdeniu predbežných nákladov, zjednodušenú dokumentáciu nahradiť dokumentáciou pre stavebné povolenie, z ktorej budú zrejmé všetky údaje o stavbe, popis technického riešenia vrátane výkresovej dokumentácie vnútorného vodovodu, vnútornej kanalizácie, vnútornej elektroinštalácie, vzduchotechniky, vodovodnej a kanalizačnej prípojky, napojenie hlavného elektrického rozvádzača, ktoré sú súčasťou rekonštrukcie,
- c) zosúladiť projektované pôdorysné plochy a účelu miestností dotknuté rekonštrukciou s pôdorysnými plochami a účelmi miestností podľa nájomnej zmluvy,
- d) architektúru miestností vrátiť čo najviac do pôvodného stavu (*t.j. sekundárne zamurovky stien vybúrať a otvory stien zamurovať*),
- e) vhodnosť technického návrhu dimenzií prípojok a istenia hlavného elektrického rozvádzača pre ubytovňu zo súčasných kapacitných zdrojov Ústrednej pevnosti preukázať technickými výpočtami,
- f) k projektovaným rekonštrukčným prácam na nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatke Mesta Komárno zabezpečiť stanovisko Krajského pamiatkového úradu Nitra,
- g) doba nájomného vzťahu sa predĺži maximálne na ďalších 35 rokov formou dodatku k Nájomnej zmluve č. 70794/47169/OSM.



Návrh na uznesenie:

Návrh na uznesenie

k žiadosti Stará pevnosť Komárno n.o. o odsúhlasenie predpokladanej výšky nákladov na rekonštrukčné práce prenajatých nebytových priestorov v časti „Mestské ľavé krídlo“ budovy Novej pevnosti v Komárne

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

A/ konštatuje, že

bola podaná žiadosť nájomcu Stará pevnosť Komárno n.o., č.11594, zo dňa 4.5.2020 vo veci odsúhlasenia predpokladanej výšky nákladov na rekonštrukčné práce prenajatých nebytových priestorov v časti „Mestské ľavé krídlo“ budovy Novej pevnosti v Komárne, podaná v súlade s uzn. č. 1773/2018 zo dňa 22.3.2018 a Čl. V. ods. 1 Zmluvy o nájme nebytových priestorov č.j.: 70794/47169/OSM zo dňa 27.11.2018,

B/ berie na vedomie

predložený predbežný rozpočet k projektovej dokumentácii, vypracovaný Ing. Beátou Sádeckou, IČO: 37861816, Lúčová 3927/48, 945 01 Komárno na rekonštrukčné práce prenajatých nebytových priestorov v časti „Mestské ľavé krídlo“ budovy Novej pevnosti v Komárne, v celkovej výške: 1 413 135,70 Eur s DPH.

C/ súhlasí

s vykonaním rekonštrukčných prác prenajatých nebytových priestorov v časti „Mestské ľavé krídlo“ budovy Novej pevnosti v Komárne za nasledovných podmienok:

- a) výška nákladov na rekonštrukčné práce vykonané nájomcom nepresiahne 1 413 135,70 Eur s DPH,
- b) k posúdeniu predbežných nákladov, zjednodušenú dokumentáciu nahradiť dokumentáciou pre stavebné povolenie, z ktorej budú zrejmé všetky údaje o stavbe, popis technického riešenia vrátane výkresovej dokumentácie vnútorného vodovodu, vnútornej kanalizácie, vnútornej elektroinštalácie, vzduchotechniky, vodovodnej a kanalizačnej prípojky, napojenie hlavného elektrického rozvádzača, ktoré sú súčasťou rekonštrukcie,
- c) zosúladiť projektované pôdorysné plochy a účelu miestností dotknuté rekonštrukciou s pôdorysnými plochami a účelmi miestností podľa nájomnej zmluvy,
- d) architektúru miestností vrátiť čo najviac do pôvodného stavu (*t.j. sekundárne zamurovky stien vybúrať a otvory stien zamurovať*),
- e) vhodnosť technického návrhu dimenzií prípojok a istenia hlavného elektrického rozvádzača pre ubytovňu zo súčasných kapacitných zdrojov Ústrednej pevnosti preukázať technickými výpočtami,
- f) k projektovaným rekonštrukčným prácam na nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatke Mesta Komárno zabezpečiť stanovisko Krajského pamiatkového úradu Nitra,