

Mestské zastupiteľstvo v PEZINKU

dňa : 26.10.2015

číslo : **3.**

3. Návrh na predĺženie doby ukončenia výstavby zimného štadióna – spol. ARÉNA Pezinok, s.r.o.

PREDKLADÁ : Mgr. Miroslav Šebesta, prednosta MsÚ v Pezinku
SPRACOVAL : Mgr. Renata Gottschallová, ved. OMP
Mgr. Tomáš Kulla, referent OMP

UZNESENIE MsZ č./2015

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
v znení neskorších predpisov

a)
s c h v a ľ u j e

PREDĽŽENIE DOBY UKONČENIA VÝSTAVBY

PREDMET: predĺženie doby ukončenia výstavby **krytej ľadovej plochy** na základe čl. 6 ods. 4) **Zmluvy o nájme pozemku** zo dňa 18.03.2014.

PRENAJÍMATEĽ: **Mesto Pezinok**, v zast.: Mgr. Oliver Solga, sídlo: Radničné námestie 7,
902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022

NÁJOMCA: **ARÉNA Pezinok s.r.o.**
sídllo: Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava
IČO: 36 656 003

Doba vybudovania krytej ľadovej plochy: do 30.11.2016

Účel: Vybudovanie krytej ľadovej plochy

Osobitné ustanovenia:

Odstúpenie od zmluvy:

- **ak** nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami NZ
- **ak** nájomca nevybuduje stavbu „krytej ľadovej plochy so zázemím“ do 30.11.2016
- **ak** nájomca nevybuduje stavbu „chodníka“ do 30.11.2016, ktorá predchádza kolaudácii krytej ľadovej plochy
(Doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi zmluvný vzťah zaniká)

b)
s c h v a ľ u j e

PREDĽŽENIE DOBY NÁJMU

PREDMET: predĺženie doby nájmu za účelom vybudovania a odovzdania chodníka na základe čl. 3.2. **Zmluvy o spolupráci** zo dňa 31.05.2014. Tento záväzok vybudovania vyplýva aj z čl. 6 ods. 9 **Zmluvy o nájme pozemku** zo dňa 18.03.2014.

ÚČASTNÍK 1: **Mesto Pezinok**, v zast.: Mgr. Oliver Solga, sídlo: Radničné námestie 7,
902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022

ÚČASTNÍK 2: **ARÉNA Pezinok s.r.o.**
sídlo: Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava
IČO: 36 656 003

Doba nájmu: do kolaudácie chodníka, najneskôr **do 30.11.2016**

Účel: Vybudovanie chodníka od Kupeckého ulice po krytú ľadovú plochu

Osobitné ustanovenia:

Kolaudácia chodníka musí predchádzať kolaudácii krytej ľadovej plochy (aj znenie čl. 6. ods.9 NZ)

Nájomca má záväzky voči Mestu vysporiadané.

a) bez pripomienok

b) s týmito pripomienkami

Právny rozbor existujúceho právneho stavu „Aréna“

Uznesením MsZ č. 13/2014 zo dňa 18. 02. 2014, bola schválená Zmluva o nájme pozemku (**spôsob prenájmu: prenájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa**) v lokalite Rozálka uzatvorená dňa 18.03.2015 (ďalej len „NZ“). NZ bola uzatvorená za účelom získania vzťahu k pozemku pre vybudovanie a prevádzkovanie krytej ľadovej plochy.

Zmluvné strany sa dohodli, že lehota na vybudovanie krytej ľadovej plochy je 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, najneskôr však do **31.12. 2015**, pričom strany sú povinné prerokovať situáciu, ktorá by z objektívnych dôvodov mohla viesť k nedodržaniu termínu, najmenej 2 mesiace pred týmto termínom. Spoločnosť ARÉNA Pezinok, s.r.o. požiadala o predĺženie termínu ukončenia výstavby ľadovej plochy dňa 05.08. 2015, pričom dodržala 2 mesačnú podmienku stanovenú v Zmluve o nájme pozemku.

Uznesením MsZ č. 119/2014 zo dňa 27. 05. 2014, bola schválená Zmluva o spolupráci pri výstavbe chodníka (s prenájomom pozemku za účelom výstavby chodníka) v lokalite Rozálka uzatvorená dňa 31.05.2014 (ďalej len „ZoS“). ZoS bola uzatvorená za účelom získania vzťahu k pozemku pre vybudovanie chodníka od Kupeckého ulice po krytú ľadovú plochu a uloženia inžinierskych sietí.

I. Stavebné povolenie – NZ

- a) Podľa Zmluvy o nájme pozemku zázemie ľadovej plochy budú tvoriť najmenej: vstupná hala s hygienickými priestormi a sociálnymi zariadeniami, šatne pre verejnosť a pre športovcov, priestory pre občerstvenie so sociálnymi zariadeniami, fitness, plaváreň so saunovým svetom, vírivka, priestory pre masáže, ambulancia pre lekára a prvú pomoc, dva byty pre správcu a personál a iné objekty v zmysle projektu vypracovaného pre účely územného a stavebného konania pod názvom: „Zimný štadión so zázemím – Pezinok.“
- b) Podľa Stavebného povolenia zo dňa 29.04.2015, zn. 5/72-SP/1671-34528/2014-15, špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu sú:

S0 01 – Zimný štadión - Hala ľadovej plochy je orientovaná v severnej časti pre dosiahnutie ideálnych teplotných parametrov. Na prízemí sa nachádza vstupný priestor so sedením a skrinkami pre verejné korčuľovanie, 6 šatní pre hráčov vrátane hygienického príslušenstva šatní vrátane skladov a šatní rozhodcov a prvej pomoci, toalety pre verejnosť, obchod s hokejovými potrebami vrátane brúsenia korčulí.

Hracia plocha bude o veľkosti 56 x 26 m pre ligové zápasy v zmysle stanov a pravidiel SZLH [Slovenský zväz ľadového hokeja] a pravidiel IIHF [Medzinárodná hokejová federácia] Limitovaný počet osôb verejného korčuľovania bude 80 ľudí.

Na 2.NP sa budú nachádzať prenajímateľné priestory, sprchy a šatne.

Stavba pred kolaudáciou bude daná do skúšobnej prevádzky na základe predchádzajúceho súhlasu stavebného úradu.

Oplotenie – Celý areál bude oplotený poplastovaným pletivom na stĺpikoch. Max. výška oplotenia bude 2,0 m. Vstupné otváracie brány budú pri vstupoch na pozemok, pri vjazdoch na pozemok budú posuvné brány.

S0 02 – Fitness & Wellness bude umiestnený na pozemku parc. č. 830/14 a bude súčasťou stavebného objektu S0 01.

Vstup do fitness a wellness bude z exteriéru – západnej fasády. Na I. NP bude wellness centrum s prípravou pre bazén. Fitness centrum na II. NP bude priamo prístupný z wellness centra. Celková kapacita priestorov šatní - 30 muži a 30 ženy

Presnejšia špecifikácia strojov, zariadení a vybavenie v S0 02 bude špecifikovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

S0 09 - Prípojka NN, areálové rozvody NN, - objekt bude napojený na novú kioskovú trafostanicu 2x400 kVA osadenú v priestoroch príľahlého parkoviska. Z nízkonapäťového rozvádzača NN trafostanice bude vyvedená štvorica káblov NAYY-J 3x240+120 do káblovej ryhy a budú zapojené do poistkovej skrine SR na riešenom objekte.

Areálové vonk. osvetlenie – Osvetlenie je navrhnuté na stožiaroch typ bude St 260/60, l=6 m., s jednoramenným výložníkom V1T-10-D, l=100, s výbojkovým svietidlom typu Forstreet 04 HST, 150 W, 230 V, IP65, od fy OMS.

S0 10.1 - VN prípojka – 22 kV prípojka pre plánovanú kioskovú transformačnú stanicu s výkonom 2x630 kVA sa vybuduje odbočením z exist. vzd. vedenia linky VN č. 1015/492 – prípojka pre TS areálu. VN prípojka bude vedená v zemi káblom 22-NA2XS(F)2Y 3x95 mm². Navrhovaný VN kábel bude vo voľnom teréne uložený v káblovej ryhe 65x120cm v pieskovom lôžku, krytý betónovou doskou a výstražnou fóliou. Pri križovaní s miestnymi cestami a inžinierskymi sieťami bude kábel uložený v káblovej ryhe 65x120 cm v chráničke FKKV 200 na zhutnenom podklade

S0 10.2 – Trafostanica – jedná sa o betónovú blokovú transformačnú stanicu EH 5 s výkonom 2x400 kVA.

Stavba bude ukončená do: **12 mesiacov** (v zmysle NZ).

ZÁVER:

Rozdiely medzi Zmluvou o nájme pozemku a Stavebným povolením - v Stavebnom povolení nefigurujú nasledovné položky: plaváreň so saunovým svetom, vírivka, dva byty pre správcu a personál.

II. Hrubé porušenie NZ - predmet, účel nájmu

Predmet nájmu je definovaný v čl. 3 ods. 1 Zmluvy o nájme pozemku ako:

„Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosti v katastrálnom území Pezinok, pozemku v lokalite Rozálka, parcela registra „C“ KN č. 830/1, druh: trvalý trávnatý porast, vo výmere 16.435 m², ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 4234.

Po kolaudácii stavby krytej ľadovej plochy bude nezastavaná časť pozemku bezodplatne odovzdaná späť Mestu Pezinok.“

Účel nájmu je definovaný v čl. 3 ods. 2 Zmluvy o nájme pozemku ako:

„Účelom nájmu je získanie vzťahu k pozemku pre vybudovanie a prevádzkovanie krytej ľadovej plochy so zázemím za účelom športového vyžitia obyvateľov Pezinka a regiónu, pričom iné využitie areálu je možné maximálne 5 dní v kalendárnom mesiaci . **Za porušenie účelu nájmu sa najmä považuje nesplnenie záväzku vybudovať krytú ľadovú plochu v dohodnutom termíne a po kolaudácii krytej ľadovej plochy situácia, keď nebude prevádzkovaná po dobu viac ako troch po sebe nasledujúcich mesiacov.**

Zázemie krytej ľadovej plochy budú tvoriť najmenej: vstupná hala s hygienickými priestormi a sociálnymi zariadeniami, šatne pre verejnosť a pre športovcov, priestory pre občerstvenie so sociálnymi zariadeniami, fitness, plaváreň so saunovým svetom, vírivka, priestory pre masáže, ambulancia pre lekára a prvú pomoc, dva byty pre správcu a personál a iné objekty v zmysle projektu vypracovaného pre účely územného a stavebného konania pod názvom: „Zimný štadión so zázemím — Pezinok“.

V Stavebnom povolení nefigurujú nasledovné dohodnuté povinné položky: plaváreň so saunovým svetom, vírivka, dva byty pre správcu a personál.

ZÁVER:

V zmysle NZ neprišlo k porušeniu účelu nájmu, pretože účel bude vybudovaním krytej ľadovej plochy dodržaný. To, že zázemie za účelom športového vyžitia obyvateľov Pezinka a regiónu bolo čiastočne v stavebnom povolení upravené, sa nedá považovať za hrubé porušenie zmluvy.

III. Právne následky neschválenia predĺženia

V zmysle čl. 4.1 Zmluvy o nájme pozemku „sa zmluva uzatvára na dobu určitú 40 rokov s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po jej zverejnení za podmienky, že nedôjde k zmene alebo porušeniu účelu nájmu.“

V prípade neschválenia predĺženia termínu vybudovania krytej ľadovej plochy, nájom upravený Zmluvou o nájme pozemku trvá a nájomca môže na základe danej zmluvy a právoplatného stavebného povolenia stavbu počas doby trvania zmluvy realizovať.

V zmysle čl. 6.4 Zmluvy o nájme pozemku za „objektívne dôvody v zmysle tohto článku sa považuje doba trvania posudzovania vplyvov na životné prostredie (EIA) a lehota na vyjadrenie kompetentných orgánov v rámci územného a stavebného konania. Do skončenia tohto prerokovania nenastanú právne dôsledky porušenia účelu nájmu predpokladané touto zmluvou.“

Podľa čl. 6.5 Zmluvy o nájme pozemku „v prípade, že investor nesplní záväzok vybudovať krytú ľadovú plochu v dohodnutej lehote, uhradí Mestu Pezinok sumu 100 000 .- € formou bankovej záruky zriadenej súčasne s podpisom tejto zmluvy. Potvrdenie o bankovej záruke tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou.“

Povinnosť prerokovať situáciu, ktorá by z objektívnych dôvodov mohla viesť k nedodržaniu termínu odovzdania predmetu nájmu ustanovuje čl. 6.4 Zmluvy o nájme pozemku. A to najmenej 2 mesiace pred týmto termínom.

Obchodná spoločnosť ARÉNA Pezinok s.r.o. dodržala tento zmluvný termín.

IV. Potrebné kvórum na schválenie predĺženia

Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 13/2014 zo dňa 18.02.2014, bol spôsob prenájmu určený ako „**prenájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa**“ v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí a v zmysle ustanovenia § 7 ods. 2 písm. b) VZN č. 7/2011 (konkrétny projekt z oblasti športu)“

Uvedeným uznesením MsZ bola schválená predložená Zmluva o nájme pozemku zo dňa 18.03.2014 medzi mestom Pezinok a AK Gavorová & Partneri, spol. s r.o.

Podľa § 4 ods. 24 Rokovacieho poriadku MsZ v Pezinku „kvórum potrebné pre prijatie rozhodnutí stanovuje Zákon (v zmysle § 12 ods. 2 Zákona MsZ rokuje vždy v zbore. Spôsobilé rokovať a uznášať sa je vtedy, ak je prítomná nadpolovičná väčšina všetkých poslancov. Na prijatie uznesenia MsZ je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných poslancov; na prijatie nariadenia je potrebný súhlas trojpäťinovej väčšiny prítomných poslancov. Ak MsZ nie je spôsobilé rokovať a uznášať sa, starosta zvolá do 14 dní nové zasadnutie. Trojpäťinovej väčšiny všetkých poslancov rozhoduje MsZ aj pri priamom predaji majetku v tzv. prípadoch hodných osobitného zreteľa, v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a pri rozhodovaní o uznesení, ktoré pozastavil primátor.).“

Podľa § 7 ods. 2 písm. b) VZN mesta Pezinok č. 7/2011 o postupe pri nakladaní s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta „prevod nehnuteľného majetku bude mať režim prípadu hodného osobitného zreteľa ak prevod podporí konkrétny projekt z oblasti športu, kultúry alebo sociálnych služieb.“

Podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom

osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Podľa § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to 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 okrem

a) hnuiteľnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,
b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,

c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Z uvedeného vyplýva, že by rozhodnutie musí byť prijaté trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

01. Identifikačné údaje stavby a investora

Názov stavby :	ZIMNÝ ŠTADIÓN SO ZÁZEMÍM - PEZINOK
Miesto stavby :	Suvorovova ulica, Pezinok - Rozálka
Investor :	AK Gavorová & Partneri, spol.s.r.o., Lombardiniho 22/B, 831 03 Bratislava
Parcelné číslo :	830/1
Katastrálne územie :	Pezinok
Účel stavby :	Hokejová hala pre tréningy, verejné korčuľovanie a súťažné zápasy
Zastavaná plocha stavieb :	3662 m ²
Charakter stavby :	Novostavba
Stupeň dokumentácie :	Architektonická štúdia - revízia
Dátum revízie :	10.02.2014

02. Údaje o spracovateľovi dokumentácie projektu



© Rusnák Architects

Autor :

Rusnák architects spol.s.r.o., Hrnčiarska 12, 900 01 Modra

Ing.arch.Marián Rusnák, Hrnčiarska 12, 900 01 Modra

architektrusnak@gmail.com, www.architektrusnak.sk, 0905 980 830

03. Popis revízie a zmien oproti pôvodnému návrhu zo dňa 16.05.2013

- Úprava koncepcie dopravy na pozemku p.č. 830/1 vytvorením vjazdu z Vinohradníckej ulice a výjazdu na Vinohradnícku ulicu so zokruhovaním vnútorných komunikácií výlučne na pozemku p.č.830/1.
- Odstránenie budovy hotela zo súboru stavieb a zväčšenie plôch plavárne s dodržaním pôvodnej zastavanej plochy hotela
- Doplnenie 17 parkovacích miest pre osobné automobily na pozemku p.č.830/1.
- Zastavaná plocha budov v areáli zostáva v nezmenenej hodnote oproti pôvodnej koncepcii zo dňa 16.05.2013, t.zn.

Hokejová hala vrátane príslušenstva	2 942 m ²
Plaváreň	720 m ² [305 m ² + 415 m ²]
Zastavané plochy spolu	3 662 m ²

 © Rusnák Architects
Ing.arch.Marián Rusnák



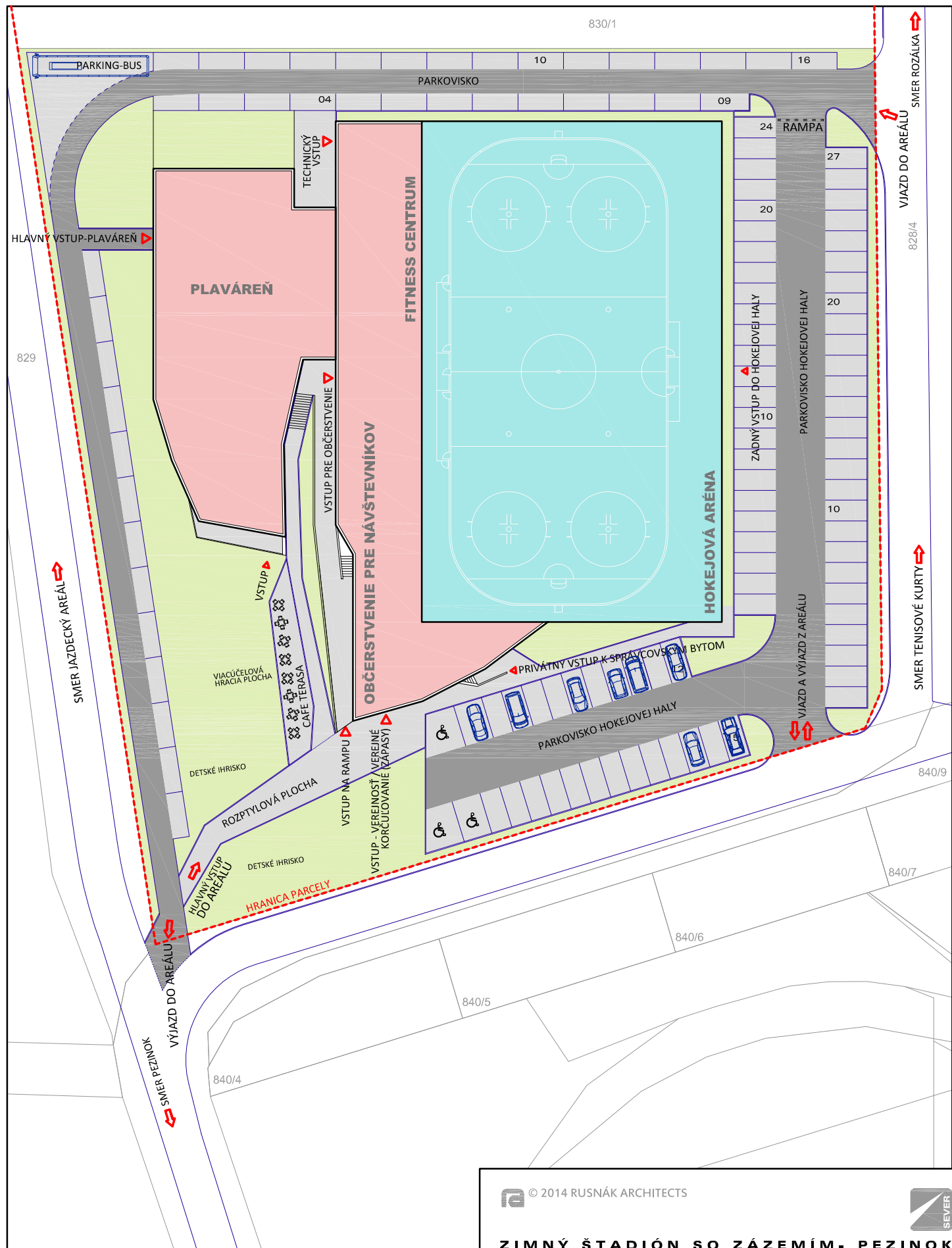
© 2014 RUSNÁK ARCHITECTS



ZIMNÝ ŠTADIÓN SO ZÁZEMÍM - PEZINOK ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA

INVESTOR AK GAVOROVÁ & PARTNERI, spol.s.r.o., BRATISLAVA
UMIESTNENIE STAVBY SUVOROVA ULICA, PEZINOK - ROZÁLKA
STUPEN' DOKUMENTÁCIE ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA
AUTOR ARCHITEKTONICKEJ ŠTÚDIE ING. ARCH. MARIAN RUSNÁK
DÁTUM REVÍZIA ZO DŇA - 10.02.2014
FORMÁT A 4
MIERKA 1 : 3000
ČÍSLO VÝKRESU 001

S I R Š I E V Z Ť A H Y



LEGENDA	
	HRANICA PARCELY
	ZÁMKOVÁ DLAŽBA
	ASFALTOVÁ KOMUNIKÁCIA
	TRÁVNATÉ PLOCHY
	HOKEJOVÁ ARÉNA
	ŠPORTOVÝ AREÁL

© 2014 RUSNÁK ARCHITECTS



ZIMNÝ ŠTADIÓN SO ZÁZEMÍM - PEZINOK
ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA
 INVESTOR AK GAVOROVÁ & PARTNERI, spol.s.r.o., BRATISLAVA
 UMIESTNENIE STAVBY SUVOROVA ULICA, PEZINOK - ROZÁLKA
 STUPEŇ DOKUMENTÁCIE ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA
 AUTOR ARCHITEKTONICKEJ ŠTÚDIE ING. ARCH. MARIAN RUSNÁK
 DÁTUM REVÍZIA ZO DŇA - 10.02.2014
 FORMÁT A 4
 MIERKA 1 : 600
 ČÍSLO VÝKRESU 002
SITUÁCIA STAVBY

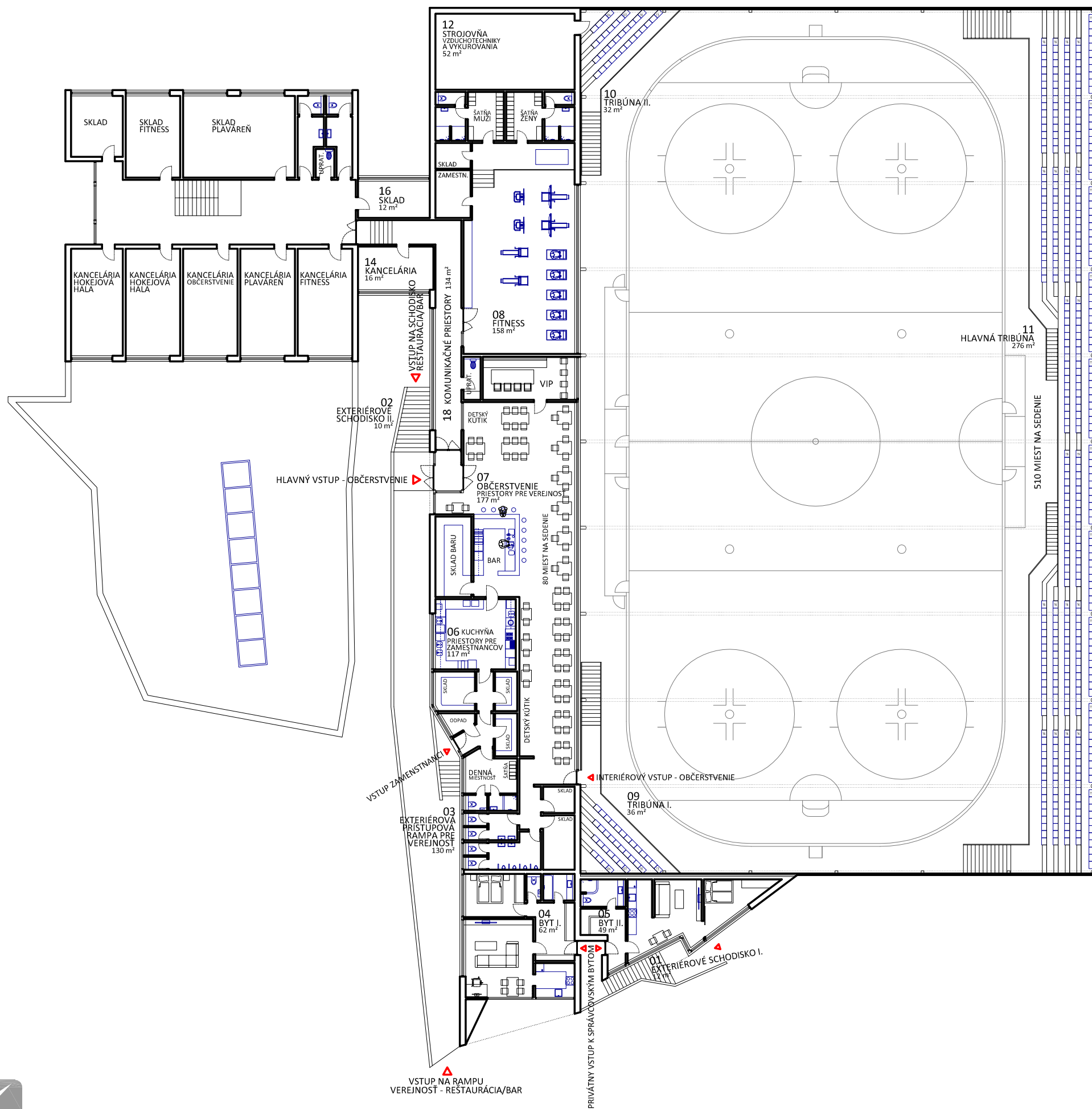


© 2014 RUSNÁK ARCHITECTS

ZIMNÝ ŠTADIÓN SO ZÁZEMÍM - PEZINOK ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA

INVESTOR AK GAVOROVÁ & PARTNERI, spol.s.r.o., BRATISLAVA
UMIESTNENIE STAVBY SUVOROVA ULICA, PEZINOK - ROZÁLKA
STUPEŇ DOKUMENTÁCIE ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA
AUTOR ARCHITEKTONICKEJ ŠTÚDIE ING. ARCH. MARIAN RUSNÁK
DÁTUM REVÍZIA ZO DŇA - 10.02.2014
FORMÁT A 3
MIERKA 1 : 300
ČÍSLO VÝKRESU 003

P Ô D O R Y S 1 . N P



© 2014 RUSNÁK ARCHITECTS

ZIMNÝ ŠTADIÓN SO ZÁZEMÍM - PEZINOK ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA

INVESTOR AK GAVOROVÁ & PARTNERI, spol.s.r.o., BRATISLAVA
UMIESTNENIE STAVBY SUVOROVA ULICA, PEZINOK - ROZÁLKA
STUPEŇ DOKUMENTÁCIE ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA
AUTOR ARCHITEKTONICKEJ ŠTÚDIE ING. ARCH. MARIAN RUSNÁK
DÁTUM REVÍZIA ZO DŇA - 10.02.2014
FORMÁT A 3
MIERKA 1 : 300
ČÍSLO VÝKRESU 004

P Ô D O R Y S 2 . N P



© 2014 RUSNÁK ARCHITECTS

ZIMNÝ ŠTADIÓN SO ZÁZEMÍM - PEZINOK ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA

INVESTOR AK GAVOROVÁ & PARTNERI, spol.s.r.o., BRATISLAVA
UMIESTNENIE STAVBY SUVOROVA ULICA, PEZINOK - ROZÁLKA
STUPEŇ DOKUMENTÁCIE ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA
AUTOR ARCHITEKTONICKEJ ŠTÚDIE ING. ARCH. MARIAN RUSNÁK
DÁTUM REVÍZIA ZO DŇA - 10.02.2014
FORMÁT A 3
ČÍSLO VÝKRESU 005

PRIESTOROVÝ POHLÁD