



Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 26.9.2019

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

**Merkury Market Slovakia, s.r.o., Duklianska 11, Prešov
- zverejnenie zámeru priameho predaja pozemku mesta**

Predkladá: JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : V komisii výstavby dňa 11.9.2019, vo finančnej komisii dňa 11.9.2019	s c h v a ľ u j e zverejnenie zámeru priameho predaja pozemku mesta v k.ú. Rožňava zapísaného na LV č.4493, časť z parcely parc.č.KN E 2403/2 zast.plocha s výmerou spresnenou geometrickým plánom, cca 215 m ² , pre MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o. so sídlom Duklianska 11, Prešov podľa § 9a, ods.8 písm.e) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu, že pozemok mesto nevyužíva a žiadateľ v predmetnej lokalite postaví predajňu Merkury Market, čím vytvorí 50-70 nových pracovných miest, za cenu: alt.1, 30,-€/m ² – návrh žiadateľa alt.2, 55,-€/m ² – návrh finančnej komisie za podmienok, že kúpna zmluva bude uzavretá po nadobudnutí právoplatnosti územného rozhodnutia na výstavbu predajne Merkury Market s právom spätnej kúpy pozemku v prospech mesta Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúci. u k l a d á zabezpečiť zverejnenie zámeru priameho predaja pozemku mesta a vypracovanie geometrického plánu Z: prednostka MsÚ T do 31.10.2019
Vypracoval : Blanka Fábíánová	
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Žiadosť Grafické prílohy	

DÔVODOVÁ SPRÁVA

k materiálu

Merkury Market Slovakia, s.r.o., Duklianska 11, Prešov **- zverejnenie zámeru priameho predaja pozemku mesta**

Legislatívne východiská:	§ 9a, ods.8 písm.e) zák.č.138/1991 Zb., Zásady hospodárenia s majetkom mesta,
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Príjem do rozpočtu,- €, položkač.233001
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade s § 9a, ods.8 písm.e) zák.č.138/1991 Zb., Zásady hospodárenia s majetkom mesta

Žiadosťou zo dňa 19.8.2019 MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Duklianska 11, Prešov nás požiadala o predaj časti pozemku mesta.

Ide o časť parcely s výmerou cca 215 m², z parcely parc.č.KN E 2403/2 zastavaná plocha a nádvorie s celkovou výmerou 930 m², zapísanej na LV č.4493 – vlastník mesto Rožňava. Výmera pozemku bude upresnená geometrickým plánom na náklady žiadateľa.

Žiadateľ uvádza, že na pozemkoch parc.č.KN C 1863/3, 1863/223, 1863/238 a parc.č.KN E 1961, 1962 plánuje výstavbu predajne Merkury Market. Pozemok mesta, o časť ktorú majú záujem leží medzi uvedenými parcelami.

Spoločnosť nemá záujem o kúpu časti pozemku mesta do času, kým nebude mať istotu, že môže na záujmovom území postaviť svoju predajňu. K odkúpeniu môže dôjsť až po vydaní stavebného povolenia pre Obchodné centrum Merkury Market v Rožňave. Také isté požiadavky má spoločnosť aj voči ostatným vlastníkom pozemkov.

Ďalej v žiadosti uvádzajú, že rozšírením svojich podnikateľských aktivít v našom meste sa očakáva vytvorenie 50 - 70 nových pracovných miest, tomu zodpovedajúci nárast HDP a zvýšenie zaujímavosti Rožňavy aj v očiach iných investorov (žiadosť je prílohou tohto materiálu).

V zmysle § 9a, ods.8 písm.e) zák.č.138/1991 Zb. mesto môže predat' predmetný pozemok priamym predajom, ak ide o prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Osobitným zreteľom v tomto prípade môže byť skutočnosť, že mesto pozemok nevyužíva a žiadateľ v predmetnej lokalite postaví predajňu Merkury Market, čím vytvorí 50-70 nových pracovných miest.

Spoločnosť navrhuje kúpnu cenu vo výške 30,-€/m².

Po schválení zverejnenia zámeru priameho predaja časti pozemku mesta bude uzavretá zmluva o budúcej zmluve, v ktorej sa mesto zaviaže uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu v termíne po nadobudnutí právoplatnosti územného rozhodnutia na výstavbu predajne Merkury Market v Rožňave. V zmluve o budúcej zmluve bude zakotvené právo spätnej kúpy v prospech mesta za tú istú kúpnu cenu, za ktorú mesto predalo pozemok, v prípade, ak stavebné povolenie nebude vydané.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:	11.9.2019	odporučila zverejnenie zámeru priameho predaja predmetného pozemku mesta v k.ú. Rožňava. Ďalej komisia odporučila v rámci územného konania riešiť výsadbu vzrastlej zelene na parkovacích plochách v pomere 1 vzrastlá rastlina na 8 parkovacích miest
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	11.9.2019	po prerokovaní predloženého materiálu odporučila zverejnenie zámeru priameho predaja predmetného pozemku mesta v k.ú. Rožňava za cenu 55,- €/m ²

Adresát:

Mestský úrad Rožňava
Šafárikova 29
048 01 Rožňava
Slovenská republika

MERKURY MARKET SLOVAKIA, s. r. o.

Duklianska 11
080 01 Prešov
IČ: 36 501 891
Zapísaný v OR Okresného súdu prešov, odd. Sro,
Vložka 15827/P
Tel: +421 517 498 003, kl. 675

Mestský úrad Rožňava	
Došlo dňa:	26-08-2019 (1)
Č. spisu:	Č. záznamu: 4/18.9.1
Prílohy:	Spracovateľ: B. FABRIK

V Prešove, dňa 19.8.2019

VEC: Žiadosť o odpredaj pozemkov

Vážený,

spoločnosť MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o., sídlom Duklianska 11, 080 01 Prešov, IČO: 35 501 891 (ďalej len „MM SK“) týmto žiada Mesto Rožňava o otvorenie jednaní o časti pozemku vo vlastníctve mesta Rožňava. Cieľom jednaní by malo byť určenie prechodných podmienok užívania časti parcely vo vlastníctve Mesta Rožňava spoločnosťou MMSK a vo finálnej fáze nadobudnutie vlastníctva k tomuto pozemku spoločnosťou MMSK.

Ide o časť parcely registra E KN 2403/2, vo výmere 930 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, v okrese Rožňava, obec Rožňava, katastrálne územie Rožňava (ďalej len „predmetná parcela“). MM SK má záujem o užívanie a následne nadobudnutie vlastníctva časti predmetnej parcely vo výmere približne 215 m². Tento pozemok je v súčasnosti vo výlučnom vlastníctve Mesta Rožňava vo vlastníckom podiele 1/1. Zákres časti predmetnej parcely, o nadobudnutie vlastníctva ku ktorej máme záujem, posielame v prílohe č. 1 tejto žiadosti.

Spoločnosť MM SK navrhuje nasledujúci postup:

1. Uzavretie nájomnej zmluvy k časti predmetnej parcely vo výmere približne 215 m², na základe ktorej bude mať MMSK právo na tejto parcele stavať, ideálne za symbolické nájomné.
2. Súčasné uzavretie Zmluvy o budúcej zmluve, ktorou sa MMSK zaviazá časť predmetnej parcely nakúpiť alebo zameniť po vydaní stavebného povolenia na predajňu MERKURY MARKET Rožňava s Mestom Rožňava.
3. Po vydaní stavebného povolenia uzavretie Kúpnej alebo Zámennej zmluvy, na základe ktorej bude časť predmetnej parcely nadobudnutá do vlastníctva MM SK.

Spoločnosť MM SK odôvodňuje túto žiadosť primárne snahou o rozšírenie svojho podnikania aj do mesta Rožňava. V prípade výstavby predajne MERKURY MARKET v Rožňave očakávame vytvorenie 50 – 70 nových pracovných miest, tomu zodpovedajúci nárast HDP a zvýšenie zaujímavosti Rožňavy aj v očiach iných investorov. V súčasnosti má MM SK záujem investovať na parcelách v k. ú. Rožňava č. CKN 1863/3, 1863/223, 1863/238 a parcelách EKN č. 1961 a 1962 (ďalej len „záujmové územie“). Časť predmetnej parcely leží medzi parcelami EKN č. 1961 a 1962 a bez vysporiadania vlastníctva s mestom Rožňava nie je investícia na týchto pozemkoch celkom možná. Nákup alebo zámena časti predmetnej parcely je preto z tohto hľadiska nevyhnutnou podmienkou investovania spoločnosti MM SK v Rožňave.

Spoločnosť MM SK nemá záujem o nákup časti predmetnej parcely od Mesta Rožňava do času, kým nebude mať istotu, že môže na záujmovom území postaviť svoju predajňu. MM SK do zmlúv o budúcich zmluvách, ktoré s ostatnými vlastníckmi pozemkov v záujmovom území uzavrela dala požiadavku, že k nákupu pozemkov môže dôjsť až po vydaní stavebného povolenia pre OC MERKURY MARKET Rožňava. Rovnakú požiadavku by chcelo mať MM SK voči Mestu. Opačný postup by znamenal riziko, že ak k vydaniu stavebného povolenia nedôjde, MM SK ostane vlastníkom drobnej a nepoužiteľnej parcely, ktorú nadobudlo od mesta, pričom zvyšné pozemky nebude nakupovať. Preto do času vydania stavebného povolenia na záujmovom území navrhuje MM SK Mestu Rožňava uzavretie nájomnej zmluvy k vyššie uvedenej časti predmetnej parcely a to alebo do času odstúpenia od nájomnej zmluvy zo strany MM SK v prípade nevydania územného rozhodnutia alebo stavebného povolenia na stavbu OC MERKURY MARKET Rožňava na záujmovom území alebo do dňa nadobudnutia vlastníctva k časti predmetnej parcely spoločnosťou MM SK. Jedným z práv, ktoré v prospech MM SK musí z nájomnej zmluvy vyplývať je aj právo stavby na tomto pozemku.

Spoločnosť MM SK navrhuje 2 varianty, ako vyvoriadať vlastnícke právo k časti predmetnej parcely po tom, čo nadobudne právoplatnosť stavebné povolenie pre OC MERKURY MARKET Rožňava:

1. Štandardnou kúpnu zmluvou – nákupom časti predmetnej parcely zameranej geodetom v geometrickom pláne za cenu určenú v súlade s predpismi mesta Rožňava alebo
2. Zámennou zmluvou za časť súčasnej parcely EKN č. 1962, v súčasnosti vo vlastníctve pána Radovana Pardona. Spoločnosť MM SK nadobúda parcelu pána Pardona v celosti. Každopádne, časť tejto parcely leží pod verejnou komunikáciou, cestou č. 16, pričom MM SK nemá záujem o vlastníctvo pozemku pod cestným telesom a má za to, že tieto pozemky by mali byť vo vlastníctve verejných subjektov. MM SK ponúka zmenu časti parcely E KN č. 1962 vo výmere cca 644 m² za časť predmetnej parcely. Mesto Rožňava teda obdrží za každý m² svojej parcely takmer 3 m² parcely pod cestou. Časť parcely pána Pardona, ktorú máme záujem s mestom zameniť posielame ako prílohu č. 2 tejto žiadosti. MM SK predpokladá, že skôr či neskôr by aj tak oslovila Mesto Rožňava s požiadavkou na odkúpenie tejto časti parcely.

Voľbu varianty, ktorá mestu vyhovuje viac ponecháva MM SK na Mesto Rožňava, no naša spoločnosť preferuje variantu č. 2.

V rámci týchto procesov sa MM SK zaväzuje zabezpečiť všetky potrebné zmluvy – prípravu návrhov nájomnej zmluvy, zmluvy o budúcej zmluve, kúpnej, resp. zámennej zmluvy. Taktiež MM SK pokryje náklady spojené s geodetickou činnosťou a so zavkladovaním zmlúv do katastra nehnuteľností.

Ždvorilo prosíme o vyjadrenie k našej žiadosti.

Prípadné doplnenie podkladov alebo iné informácie možno požadovať na e-mailovej adrese cz.office@merkurymarket.pl alebo telefonicky na 0948 080 341, kontaktná osoba: Mgr. Jakub Lupač.

Túto žiadosť posielame do podateľne mesta Rožňava poštou v dvoch vyhotoveniach, prosíme o vyznačenie prijatia podania na jednom vyhotovení a jeho vrátenie na adresu sídla spoločnosti MM SK.

Ďakujeme pekne, tešíme sa na Vašu odpoveď a ďalšiu spoluprácu.

S pozdravom,


mgr. Jerzy Papierz
Jerzy Papierz, konateľ
MERKURY MARKET SLOVAKIA, s.r.o.

MERKURY MARKET SLOVAKIA s.r.o.
Duklianska 11, 080 01 Prešov, Slovakia
tel. 00421 51 7498003, fax 00421 51 7498014
IČO: 36 501 891, IČ DPH: SK7120001482
-2-





