

Mestský úrad v Trenčíne

**Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne**

V Trenčíne dňa 23.03.2022

N á v r h
na prenájom nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Trenčín
v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v z.n.p.
pre SPP CNG, s.r.o.

Predkladá:

MBA Peter Hošťák, PhD.
predseda FMK pri MsZ

Návrh na uznesenie:

Na osobitnej prílohe

Spracovali :

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Vypracované dňa 04.03.2022

s c h v a ľ u j e

- 1) v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. v spojení s článkom III. ods. 5. písm. ab) bod 4. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, **spôsob prenechania nehnuteľného majetku – pozemku v k.ú. Zlatovce** – časť CKN parc.č. 44/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1227,20 m², nachádzajúceho sa na Ul. Zlatovská v Trenčíne, zapísaného na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, **do nájmu** pre **SPP CNG, s.r.o.**, za účelom vybudovania plniacej stanice CNG pre zabezpečenie paliva pre verejnosť a dopravcov, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka, za cenu nájmu 12,00 €/m² ročne, za nasledovných podmienok:
 - doba nájmu bude na 15 rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia pre stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ alebo iného rovnocenného povolenia príslušného orgánu oprávňujúceho nájomcu uskutočniť stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ (ďalej len: „stavebné povolenie na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín““),
 - predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný do užívania najskôr v deň v ktorom nadobudne právoplatnosť stavebné povolenie pre stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“,
 - nájomca bude zaviazaný získať právoplatné stavebné povolenie na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ najneskôr do 31.12.2022 (t.z. v tento deň musí byť stavebné povolenie na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ právoplatné)
 - nájomca bude zaviazaný získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich nájomcu užívať a prevádzkovať stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ (najmä kolaudačné rozhodnutie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) do 6 mesiacov odo dňa pravoplatnosti stavebného povolenia na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“, avšak do tejto lehoty sa nezapočítajú zimné mesiace december a január (avšak v prípade, ak by omeškanie vzniklo - pričom vznikom sa myslí začiatok omeškania - v termíne od 1.12. do 31.1., tak do doby omeškania sa počíta každý, aj začatý deň omeškania, ktoré vzniklo počas mesiaca december a január)
 - nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť porealizačné zameranie stavby „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ a súčasne sa zaväzuje v termíne najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti všetkých povolení príslušných orgánov oprávňujúcich nájomcu užívať a prevádzkovať stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ (najmä kolaudačného rozhodnutia alebo právoplatného rozhodnutia o predčasnom užívaní) doručiť prenajímateľovi toto porealizačné zameranie.
 - nájomca bude platiť nájomné odo dňa právoplatného stavebného povolenia na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“
 - nájomca bude zaviazaný, že v prípade nedodržania termínu na získanie právoplatného stavebného povolenia na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“, t.j. najneskôr do 31.12.2022, uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 2.000,00 € za každý, aj začatý mesiac omeškania so získaním právoplatného stavebného povolenia na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ a Mesto Trenčín bude mať nárok na odstúpenie od nájomnej zmluvy a v prípade, ak nájomca nezíska právoplatné stavebné povolenie na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“, najneskôr do 31.12.2023 tak zmluva zaniká (t.z. zmluva bude uzavretá s rozvázovacou podmienkou účinnosti),
 - nájomca bude zaviazaný, že v prípade, ak nezíska všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich nájomcu užívať a prevádzkovať stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ (najmä kolaudačné rozhodnutie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) do 6 mesiacov odo dňa pravoplatnosti stavebného povolenia na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“, uhradí jednorázovú zmluvnú pokutu vo výške ročného nájmu za celý predmet nájmu a zároveň má prenajímateľ právo aj na ďalšie zmluvné pokuty, a to v nasledovných výškach
 - za prvý, aj začatý mesiac omeškania má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 2.500,-€/mesačne
 - za druhý a každý ďalší aj začatý mesiac trvania omeškania má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 3.600,- €/mesačne
 - nájomca bude po ukončení nájomnej zmluvy zaviazaný vypratať predmet nájmu, s výnimkou spevnených plôch komunikácie, prípadne prípojok) a uviesť pozemok, na ktorom sa v čase ukončenia nájomnej zmluvy nebudú nachádzať spevnené plochy a komunikácie do tzv. pochôdneho stavu (napr. vysadením trávnik a vysypaním makadamom, ak sa zmluvné

strany nedohodnú inak). Prenajímateľ je však oprávnený najneskôr 6 mesiacov pred skončením nájmu uplatniť u nájomcu právo na odkúpenie spevnených plôch komunikácie a to za cenu 1,- €.; v tomto prípade sa nájomca zaväzuje previesť vlastnícke právo k stavbe spevnených plôch a komunikácie za celkovú kúpnu cenu 1,00 € do vlastníctva Mesta Trenčín (v tejto časti bude uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom zmluva o budúcej kúpnej zmluve)

- nájomca sa zaväzuje, že výstavbou a následnou prevádzkou stanice CNG umožní nevyhnutný prístup pre vlastníkov susedných nehnuteľností a pre verejnosť
- Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade výskytu prekážky z dôvodu vyššej moci (vis maior) pričom za tieto sa považuje výlučne vojna, vojnový stav, povodne a iné prírodné kalamity a ak tieto prekážky priamo ovplyvňujú stavebnú činnosť na realizácii stavby, bude termín so splnením povinností na získanie aj posledného právoplatného povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich nájomcu užívať a prevádzkovať stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ (najmä kolaudačné rozhodnutie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) predĺžený o dobu trvania takýchto prekážok, pričom lehota sa počíta od prvého dňa trvania týchto prekážok až do odstránenia prekážok. O vzniku prekážky je povinný nájomca informovať prenajímateľa do 3 dní od ich vzniku, inak nie sú dôvodom na predĺženie termínu

ako prípad hodný osobitného zreteľa.

O d ô v o d n e n i e:

Po zrealizovaní zámeru spoločnosti SPP CNG, s.r.o. pôjde o prvú verejnú plničku CNG v meste Trenčín, ktorá bude poskytovať palivo CNG najmä pre subjekty primárne poskytujúce služby v meste Trenčín, ktoré vďaka možnosti jazdiť na CNG budú lepšie konkurencieschopné, pretože budú lepšie zvládať nárast cien PHM (diesel, benzín), ku ktorému aktuálne dochádza, a tým sa prispeje k podpore podnikateľského prostredia a aj nepriamo k podpore zamestnanosti obyvateľov mesta Trenčín.

Vďaka prístupnosti CNG paliva pre širokú verejnosť môže dôjsť aj k prilákaniu nových investorov, ktorí podporujú a využívajú práve túto formu paliva a rozhodnutie o výbere umiestnenia ich sídla/pobočky môže byť závislé aj od prístupnosti ekologických alternatív paliva.

Nájomca bude poskytovať CNG aj pre viacerých dodávateľov služieb pre Mesto Trenčín a jeho organizácie (napr. Marius Pedersen, a.s.), a tým prispeje CNG stanica k tomu, že títo dodávateľia nebudú tlačiť na mesto s požiadavkou na zvýšenie cien poskytovaných služieb z dôvodu nárastu cien „klasických“ PHM (diesel...).

Ide o alternatívny zdroj paliva ku „klasickým“ pohonným hmotám, najmä k benzínu a dieselu, a teda v prípade vážnych problémov s dodávkou týchto klasických palív bude rozložené riziko súvisiace s ich akútnym nedostatkom, kedy budú dopravcovia môcť využiť časť flotily jazdiacu práve na CNG.

Podporou tohto projektu mesto ako nositeľ ocenenia Enviromesto za rok 2021 vyšle aj jasný signál na podporu ekológie.

Aj z európskej legislatívy vyplýva povinnosť pri zabezpečovaní služieb MHD, alebo nákupe vozidiel, dodržať minimálny percentuálny podiel takzvaných ekologických vozidiel. Táto povinnosť bude platiť nielen pri nákupoch, ale aj pri niektorých službách vo verejnom záujme v osobnej doprave či službách, ktoré sa vykonávajú pomocou vozidla. Touto čerpacou stanicou sa umožní implementácia tejto legislatívy do praxe, nakoľko bez stabilných dodávok ekologického paliva sa nedá dosiahnuť naplnenie týchto povinností.

Mesto Trenčín v záujme vytvoriť čo najlepšie podmienky pre nového dopravcu MHD začalo rokovania s nájomcom o možnosti vybudovania stanice CNG už v roku 2020, pretože predpokladalo, že úspešný uchádzač bude jazdiť na CNG palivo. Do rokovaní vstúpilo bez ohľadu na to, kto by bol víťazom predmetného verejného obstarávania. Mesto malo záujem na vybudovaní stanice CNG najmä preto, aby aj tým získalo lepšie ceny, ako keď by takáto stanica v Trenčíne nebola. Najbližšia verejná stanica je podľa našich informácií v Novom Meste nad Váhom a mobilné plničky nie sú dlhodobým vhodným riešením. Nájomca bol v rokovaní s viacerými firmami, a to aj z okruhu záujemcov z verejného obstarávania, a to aj vrátane úspešného uchádzača Transdev Trenčín, ktorí pri kalkulácii svojej ponukovej ceny vychádzali z predpokladu, že dodávku CNG paliva zabezpečí práve nájomca, a to buď formou zriadenia čerpacej stanice, alebo v prípade, ak by sa nestihol dátum 1.9.2022 tak formou mobilnej plničky CNG. Nájomca je ako jediný mestu známy subjekt schopný reálne dodržať termín na zabezpečenie dodávky CNG paliva. Po ukončení verejného obstarávania nám bolo oznámené, že úspešný uchádzač si nájomcu vybral ako svojho zmluvného dodávateľa paliva najmä z dôvodu jeho pripravenosti (kapitálovej a pod.) a stability na trhu, ako dcérskej spoločnosti SPP, a.s.

Cena nájmu je stanovená v súlade s VZN Mesta Trenčín č. 12/2011. Prenájom bude realizovaný v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2) v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. **prenájom nehnuteľného majetku – pozemku v k.ú. Zlatovce** – časť CKN parc.č. 44/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1227,20 m², nachádzajúceho sa na Ul. Zlatovská v Trenčíne, zapísaného na LV č. 1 ako vlastník Mesto Trenčín v podiele 1/1-ina, pre **SPP CNG, s.r.o.**, za účelom vybudovania plniacej stanice CNG pre zabezpečenie paliva pre verejnosť a dopravcov, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka, za cenu nájmu 12,00 €/m², za nasledovných podmienok:

- doba nájmu bude na 15 rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia pre stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ alebo iného rovnocenného povolenia príslušného orgánu oprávňujúceho nájomcu uskutočniť stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ (ďalej len: „stavebné povolenie na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín““),
- predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný do užívania najskôr v deň v ktorom nadobudne právoplatnosť stavebné povolenie pre stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“,
- nájomca bude zaviazaný získať právoplatné stavebné povolenie na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ najneskôr do 31.12.2022 (t.z. v tento deň musí byť stavebné povolenie na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ právoplatné)
- nájomca bude zaviazaný získať všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich nájomcu užívať a prevádzkovať stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ (najmä kolaudačné rozhodnutie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) do 6 mesiacov odo dňa pravoplatnosti stavebného povolenia na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“, avšak do tejto lehoty sa nezapočítajú zimné mesiace december a január (avšak v prípade, ak by omeškanie vzniklo - pričom vznikom sa myslí začiatok omeškania - v termíne od 1.12. do 31.1., tak do doby omeškania sa počíta každý, aj začatý deň omeškania, ktoré vzniklo počas mesiaca december a január)
- nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť porealizačné zameranie stavby „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ a súčasne sa zaväzuje v termíne najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti všetkých povolení príslušných orgánov oprávňujúcich nájomcu užívať a prevádzkovať stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ (najmä kolaudačného rozhodnutia alebo právoplatného rozhodnutia o predčasnom užívaní) doručiť prenajímateľovi toto porealizačné zameranie.
- nájomca bude platiť nájomné odo dňa právoplatného stavebného povolenia na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“
- nájomca bude zaviazaný, že v prípade nedodržania termínu na získanie právoplatného stavebného povolenia na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“, t.j. najneskôr do 31.12.2022, uhradí zmluvnú pokutu vo výške 2.000,00 € za každý, aj začatý mesiac omeškania so získaním právoplatného stavebného povolenia na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ a Mesto Trenčín bude mať nárok na odstúpenie od nájomnej zmluvy a v prípade, ak nájomca nezíska právoplatné stavebné povolenie na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“, najneskôr do 31.12.2023 tak zmluva zaniká (t.z. zmluva bude uzavretá s rozvázovacou podmienkou účinnosti),
- nájomca bude zaviazaný, že v prípade, ak nezíska všetky právoplatné povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich nájomcu užívať a prevádzkovať stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ (najmä kolaudačné rozhodnutie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) do 6 mesiacov odo dňa pravoplatnosti stavebného povolenia na stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“, uhradí jednorázovú zmluvnú pokutu vo výške ročného nájmu za celý predmet nájmu a zároveň má prenajímateľ právo aj na ďalšie zmluvné pokuty, a to v nasledovných výškach
 - za prvý, aj začatý mesiac omeškania má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 2.500,-€/mesačne
 - za druhý a každý ďalší aj začatý mesiac trvania omeškania má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 3.600,- €/mesačne
- nájomca bude po ukončení nájomnej zmluvy zaviazaný vypratať predmet nájmu, s výnimkou spevnených plôch komunikácie, prípadne prípojok) a uviesť pozemok, na ktorom sa v čase ukončenia nájomnej zmluvy nebudú nachádzať spevnené plochy a komunikácie do tzv. pochôdneho stavu (napr. vysadením trávnik a alebo vyspaním makadamom, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak). Prenajímateľ je však oprávnený najneskôr 6 mesiacov pred skončením nájmu uplatniť u nájomcu právo na odkúpenie spevnených plôch komunikácie a to za cenu 1,- €.; v tomto prípade sa nájomca zaväzuje previesť vlastnícke právo k stavbe spevnených plôch a komunikácie za celkovú kúpnu cenu 1,00 € do vlastníctva Mesta Trenčín (v tejto časti bude uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom zmluva o budúcej kúpnej zmluve)

- nájomca sa zaviaže, že výstavbou a následnou prevádzkou stanice CNG umožní nevyhnutný prístup pre vlastníkov susedných nehnuteľností a pre verejnosť
- Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade výskytu prekážky z dôvodu vyššej moci (vis maior) pričom za tieto sa považuje výlučne vojna, vojnový stav, povodne a iné prírodné kalamity a ak tieto prekážky priamo ovplyvňujú stavebnú činnosť na realizácii stavby, bude termín so splnením povinností na získanie aj posledného právoplatného povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich nájomcu užívať a prevádzkovať stavbu „Stanica CNG Zlatovce-Trenčín“ (najmä kolaudačné rozhodnutie alebo právoplatné rozhodnutie o predčasnom užívaní) predĺžený o dobu trvania takýchto prekážok, pričom lehota sa počíta od prvého dňa trvania týchto prekážok až do odstránenia prekážok. O vzniku prekážky je povinný nájomca informovať prenajímateľ do 3 dní od ich vzniku, inak nie sú dôvodom na predĺženie termínu.

Celková cena nájmu ročne predstavuje 14.726,40 €

O d ô v o d n e n i e:

Po zrealizovaní zámeru spoločnosti SPP CNG, s.r.o. pôjde o prvú verejnú plničku CNG v meste Trenčín, ktorá bude poskytovať palivo CNG najmä pre subjekty primárne poskytujúce služby v meste Trenčín, ktoré vďaka možnosti jazdiť na CNG budú lepšie konkurencieschopné, pretože budú lepšie zvládať nárast cien PHM (diesel, benzín), ku ktorému aktuálne dochádza, a tým sa prispeje k podpore podnikateľského prostredia a aj nepriamo k podpore zamestnanosti obyvateľov mesta Trenčín.

Vďaka prístupnosti CNG paliva pre širokú verejnosť môže dôjsť aj k prilákaní nových investorov, ktorí podporujú a využívajú práve túto formu paliva a rozhodnutie o výbere umiestnenia ich sídla/pobočky môže byť závislé aj od prístupnosti ekologických alternatív paliva.

Nájomca bude poskytovať CNG aj pre viacerých dodávateľov služieb pre Mesto Trenčín a jeho organizácie (napr. Marius Pedersen, a.s.), a tým prispeje CNG stanica k tomu, že títo dodávatelia nebudú tlačiť na mesto s požiadavkou na zvýšenie cien poskytovaných služieb z dôvodu nárastu cien „klasických“ PHM (diesel...).

Ide o alternatívny zdroj paliva ku „klasickým“ pohonným hmotám, najmä k benzínu a dieselu, a teda v prípade vážnych problémov s dodávkou týchto klasických palív bude rozložené riziko súvisiace s ich akútnym nedostatkom, kedy budú dopravcovia môcť využiť časť flotily jazdiacu práve na CNG.

Podporou tohto projektu mesto ako nositeľ ocenenia Enviromesto za rok 2021 vyšle aj jasný signál na podporu ekológie.

Aj z európskej legislatívy vyplýva povinnosť pri zabezpečovaní služieb MHD, alebo nákupe vozidiel, dodržať minimálny percentuálny podiel takzvaných ekologických vozidiel. Táto povinnosť bude platiť nielen pri nákupoch, ale aj pri niektorých službách vo verejnom záujme v osobnej doprave či službách, ktoré sa vykonávajú pomocou vozidla. Touto čerpacou stanicou sa umožní implementácia tejto legislatívy do praxe, nakoľko bez stabilných dodávok ekologického paliva sa nedá dosiahnuť naplnenie týchto povinností.

Mesto Trenčín v záujme vytvoriť čo najlepšie podmienky pre nového dopravcu MHD začalo rokovania s nájomcom o možnosti vybudovania stanice CNG už v roku 2020, pretože predpokladalo, že úspešný uchádzač bude jazdiť na CNG palivo. Do rokovaní vstúpilo bez ohľadu na to, kto by bol víťazom predmetného verejného obstarávania. Mesto malo záujem na vybudovaní stanice CNG najmä preto, aby aj tým získalo lepšie ceny, ako keď by takáto stanica v Trenčíne nebola. Najbližšia verejná stanica je podľa našich informácií v Novom Meste nad Váhom a mobilné plničky nie sú dlhodobým vhodným riešením. Nájomca bol v rokovaní s viacerými firmami, a to aj z okruhu záujemcov z verejného obstarávania, a to aj vrátane úspešného uchádzača Transdev Trenčín, ktorí pri kalkulácii svojej ponukovej ceny vychádzali z predpokladu, že dodávku CNG paliva zabezpečí práve nájomca, a to buď formou zriadenia čerpacej stanice, alebo v prípade, ak by sa nestihol dátum 1.9.2022 tak formou mobilnej plničky CNG. Nájomca je ako jediný mestu známy subjekt schopný reálne dodržať termín na zabezpečenie dodávky CNG paliva. Po ukončení verejného obstarávania nám bolo oznámené, že úspešný uchádzač si nájomcu vybral ako svojho zmluvného dodávateľa paliva najmä z dôvodu jeho pripravenosti (kapitálovej a pod.) a stability na trhu, ako dcérskej spoločnosti SPP, a.s.

Cena nájmu je stanovená v súlade s VZN Mesta Trenčín č. 12/2011. Prenájom bude realizovaný v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Lokalizácia pozemku
Stanovisko VMČ Západ

: k.ú. Zlatovce, Ul. Zlatovská
: odporúča zámer výstavby čerpacej stanice CNG
na pozemku CKN parc.č. 44/1

Stanovisko FMK
Dopad na rozpočet

: odporúča zo dňa 03.03.2022
: príjem

Návrh je v súlade s Programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Trenčín na roky 2016-2022 s výhľadom do roku 2040.

Na základe uvedeného Mestský úrad v Trenčíne navrhuje schváliť uznesenie tak, ako je uvedené v návrhu.



