



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 1.12.2016

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Cyril Motyka, Centrum Motyka – Orbán, Nám. baníkov 1, Rožňava - žiadosť o zmenu nájomnej zmluvy

Predkladá: JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : V komisii výstavby dňa 15.11.2016, vo finančnej komisii dňa 16.11.2016	s c h v a ľ u j e uzavretie dodatku k Nájomnej zmluve č.16/94 zo dňa 23.9.1994, ktorá je uzavretá medzi mestom Rožňava a Cyrilom Motykom, CENTRUM Motyka – Orbán, so sídlom Nám.baníkov 1, Rožňava ktorým sa zmení: - výmera prenajímaného pozemku z 20 m ² na 370 m ² - doba nájmu z doby neurčitej na do doburokov
Vypracoval : Blanka Fábíánová	u k l a d á
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Grafickú prílohu Architektonickú štúdiu	zabezpečiť vypracovanie dodatku k NZ č.16/94 zo dňa 23.9.1994 Z: prednostka MsÚ T: do 20 dní od schválenia MZ

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Cyril Motyka, Centrum Motyka–Orbán, Nám.baníkov 1, Rožňava - žiadosť o zmenu nájomnej zmluvy

Legislatívne východiská:	Zásady hospodárenia s majetkom mesta
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	Uznesenie MZ č.124/2016 zo dňa 6.7.2016
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Príjem do rozpočtu 2 336,16 €/rok položkač.212 002
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 so zákonom č.138/1991 Zb., o majetku obcí

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na svojom zasadnutí dňa 6.7.2016 uznesením č.124/2016 **schválilo** predaj pozemku mesta v k.ú. Rožňava, časť z parc.č.KN C 223 zast.plocha zapísanej na LV č.3001 a časť parc.č.KN E 2353 zast.plocha zapísanej na LV č.4493 o výmere upresnenej geometrickým plánom formou obchodnej verejnej súťaže za cenu podľa znaleckého posudku. Mestské zastupiteľstvo zároveň uložilo:

1. zabezpečiť vypracovanie geometrického plánu a znaleckého posudku
2. vypracovať podmienky obchodnej verejnej súťaže
3. vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž na predaj pozemku mesta v k.ú. Rožňava, časť z parc.č.KN C 223 zzast.plocha zapísanej na LV č.3001 a časť z parc.č.KN E 2353 zast.plocha o výmere upresnenej geometrickým plánom s tým, že sa nebude posudzovať len cena, ale aj architektonický zámer na predmetnom pozemku

Podmienky predmetnej obchodnej verejnej súťaže sú predložené na schválenie MZ.

Žiadosťou zo dňa 18.10.2016 nás požiadal Cyril Motyka, CENTRUM Motyka – Orbán so sídlom Nám. Baníkov 1, Rožňava o zmenu Nájomnej zmluvy č.16/94 zo dňa 23.9.1994.

Predmetom tejto nájomnej zmluvy je prenájom pozemku o výmere 20 m² na dobu neurčitú na umiestnenie typizovaného predajného stánku s pristavanou strieškou na predaj ovocia a zeleniny (časť z parc.č.KN C 223). Ide o pozemok na Ul. krásnohorskej pred pohostinstvom Baník.

V žiadosti je uvedené nasledovné:

„ Vzhľadom na neadekvátnu architektonickú úroveň vstupu do historického centra mesta ako aj hygienických požiadaviek na predaj, považujeme za potrebnú upraviť tento verejný priestor navrhovanými stavebnými úpravami:

- nahradiť neupravenú plochu dláždenou plochou
- osadiť nový prístrešok s predajnými pultmi s hygienickým zázemím
- vytvoriť miesto pre prezentáciu kultúrnych, historických a prírodných daností mesta Rožňavy a blízkeho okolia

- zriadiť dôstojné miesto pre príležitostnú prezentáciu a predaj výrobkov miestnych farmárov, remeselníkov a ľudových umelcov

Keďže sa jedná o finančne a časovo náročnú investíciu navrhujeme možnosť dlhodobého prenájmu časti pozemku slúžiacej na podnikateľskú činnosť a časti pozemku slúžiacej ako manipulačné plochy prislúchajúcej k dočasnej stavbe (odstavné plochy a oddychové plochy), zároveň slúžiaca ako informatívna imaginárna brána do historického centra s 3D plastovou mapou a elektronickým informátorom o mesta Rožňava a blízkom okolí.“

Žiadateľ predložil architektonickú štúdiu s názvom „ **Úprava verejného priestranstva v križovatke Krásnohorskej ulice a Ulice zeleného stromu**“, ktorá tvorí prílohu materiálu.

Žiadateľ navrhuje zmenu nájomnej zmluvy vo výmere prenajímaného pozemku z doterajších 20 m² na 370 m² a v dobe nájmu z doby neurčitej na dobu určitú najmenej 10 rokov.

Výška nájmu bude vypočítaná v zmysle Zásad na určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta nasledovne:

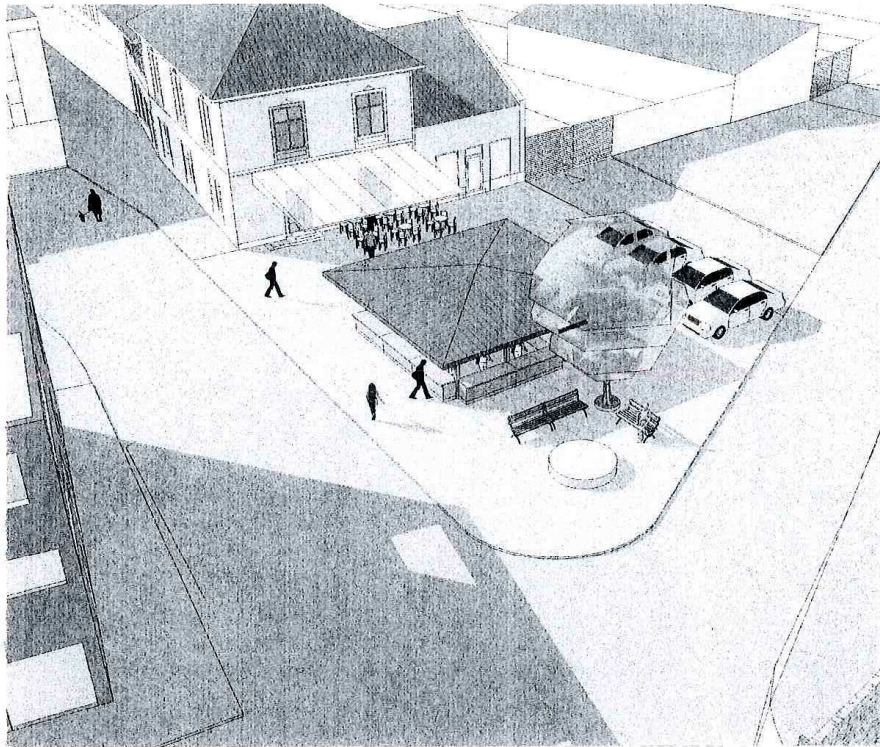
- nájomné za pozemok pod prístreškom s pôdorysnými rozmermi cca 8x8 m bude podľa Čl.3, A. Pozemky v I. zóne, bod 3, písm.b) prevádzky obchodu a služieb vo výške 14,70 €/m²/rok64 x 14,70 = **940,80 €/rok**
- nájomné za zvyšný pozemok s výmerou 306 m² bude Čl.3, A. Pozemky v I. zóne, bod 3, písm.c) manipulačné plochy prislúchajúce k dočasnej stavbe vo výške 4,46 €/m²/rok.....370 x 4,56 € = **1 395,36 €/rok**

Celkový ročný nájom predmetného pozemku by bol vo výške **2 336,16 €**.

Tento výpočet nájomného sa bude upresňovať podľa spôsobu využitia pozemku, podľa toho aká výmera bude zastavaná stavbou a koľko sa bude využívať ako manipulačná plocha.

V prípade schválenia uvedených zmien v nájomnej zmluve bude potrebné zrušiť uznesenie MZ č.124/2016 zo dňa 6.7.2016, ktorým bol **schválený** predaj pozemku mesta v k.ú. Rožňava, časť z parc.č.KN C 223 zast.plocha zapísanej na LV č.3001 a časť parc.č.KN E 2353 zast.plocha zapísanej na LV č.4493 o výmere upresnenej geometrickým plánom formou obchodnej verejnej súťaže za cenu podľa znaleckého posudku.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Výstavby, ÚP, ŽP a mestských komunikácií:	15.11.2016	neodporučila uzavretie dodatku k nájomnej zmluve
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	16.11.2016	neodporučila uzavretie dodatku k nájomnej zmluve



**ÚPRAVA VEREJNÉHO PRIESTRANSTVA V KRIŽOVATKE
KRÁSNOHORSKEJ A ULICE ZELENÉHO STROMU**

A R C H I T E K T O N I C K Á Š T Ú D I A

ÚPRAVA VEREJNÉHO PRIESTRANSTVA V KRIŽOVATKE KRÁSNOHORSEJ A ULICE ZELENÉHO STROMU

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Jestvujúci stav

Riešená lokalita sa nachádza v centre mesta, na východnom okraji pamiatkovej zóny na trase dôležitého vstupu do pamiatkovej zóny a významného pešieho koridoru zo sídliska Podrákoš, od supermarketu Tesco a čiastočne aj od autobusovej stanice.

Okolitú zástavbu tvoria objekty pamiatkovo chránené, ako aj stavby v modernom tvarosloví. Voľná plocha vzniknutá po asanácii historického objektu, tzv. Culbovho domu je tohoto času využívaná na odstavenie motorových vozidiel, ako aj na ambulantný predaj poľnohospodárskych produktov v drevenom stánku so značnou popularitou medzi obyvateľmi. Celková architektonická úroveň tohoto dôležitého vstupu do hist. jadra (pam. zóny) vzhľadom na nespevnené plochy a provizórne pôsobiace jestvujúceho prístrešku ambulantného predaja je neadekvátne požiadavkám kladeným na prostredie v centrách miest.

Návrh

Uvedené nespevnené plochy sa nahradia dlaždenou plochou s dlažbou do štrkovo – pieskového podkladu. Plocha je uvažovaná v šírke pred parcelami č.221/6 a 222 (Baník, Záložňa) s tým, že od miestnej asfaltovej komunikácie sa nechá voľný koridor v šírke 6 m na vstupovanie na uvedené pozemky, ako aj na pozemok 221/4. Takto šírka 6 m sa rozdelí cca. na dva vstupovacie pruhy v šírke cca. 3 m. Vydlaždením plochy sa celkovo zdôstojní jestvujúca plocha, ako aj vstupy do jestvujúcich prevádzok a prístup k novokoncipovanému miestu ambulantného predaja. Navrhuje sa jeden prístrešok s pôdorysnými rozmermi cca. 8 x 8 m s dreveným skeletom, kde predajné pulty sú orientované po dvoch stranách obvodu prístrešku v miestach, kde je predpoklad najbezprostrednejšieho prístupu záujemcov o kúpu ponúkaných tovarov. Zázemie prístrešku tvorí bunka umiestnená v náprotivnom rohu k predajným stolom, kde bude umiestnené hygienické zariadenie v počte 1 WC 1 umývadlo, sklad a šatňa zamestnancov ambulantného predaja. Dispozičné riešenie je koncipované tak, že bude umožnené pod prístrešok zacúvať dodávkou zásobovania umožňujúc vykládku tovaru a nakládku napr. nepotrebných obalov bez nepohody vykonávania týchto činností pod holím nebom, v neposlednom rade aj v záujme ochrany tovarov pred znehodnocovaním. Všetky uvedené prvky aktivity sú umiestnené pod spoločným zastrešením drevenej konštrukcie so sklonom cca 6 – 12° s krytinou farebným falcovaným plechom.

Keďže ide o významný priestor vstupovania do historického jadra aj pre návštevníkov z iných regiónov, na riešenej ploche sa navrhuje umiestniť aj plastická mapa širšieho okolia mesta s vyznačením jednak polohy návštevníka, ako aj významných destinácií hodných návštevy a propagácie v rámci podpory cestovného ruchu, s vytvorením aj možnosti propagácie a ponuky regionálnych výrobcov poľnohospodárskych ako aj ľudovomeleckých produktov. Ako vybavenosť plochy sa navrhuje umiestnenie lavičiek, ako aj výsadba vysokej zelene. Na dlaždenej ploche bude umožnené aj odstavenie motorových vozidiel a bicyklov.

Umiestnenie prístrešku je riešené tak, že vzdialenosť cca. 6 m od terasy susedného pohostinského zariadenia Baník vytvára priestorovú stenu evokujúcu uličný koridor tvorený bývalým tzv. Culbovým domom, keďže dlhodobým zámerom orgánov pamiatkovej starostlivosti je návrat trvalej

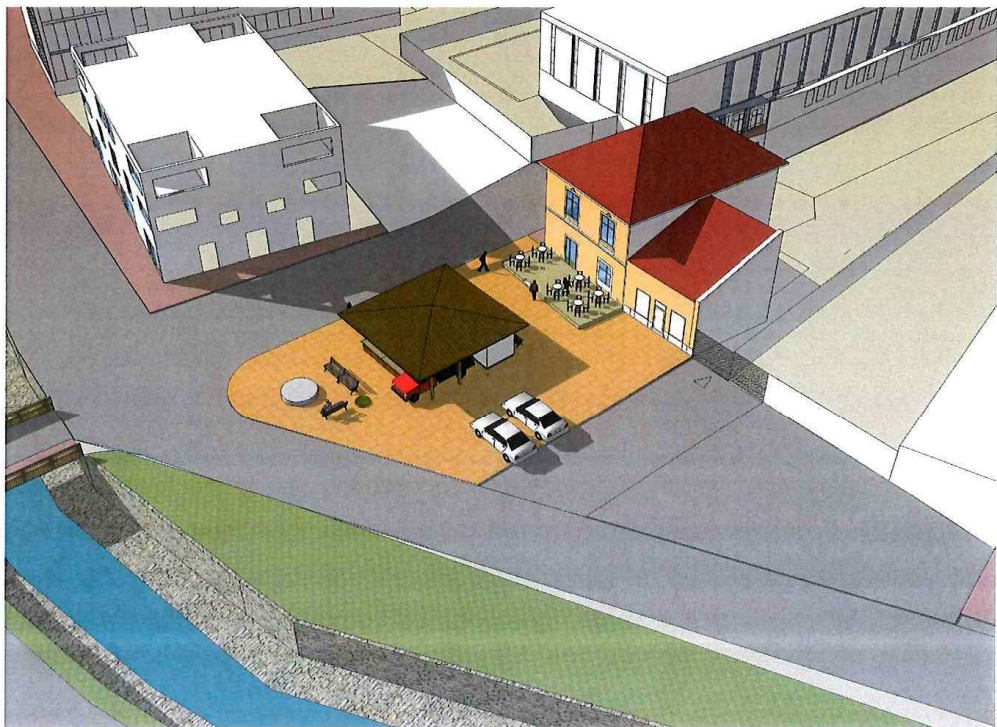
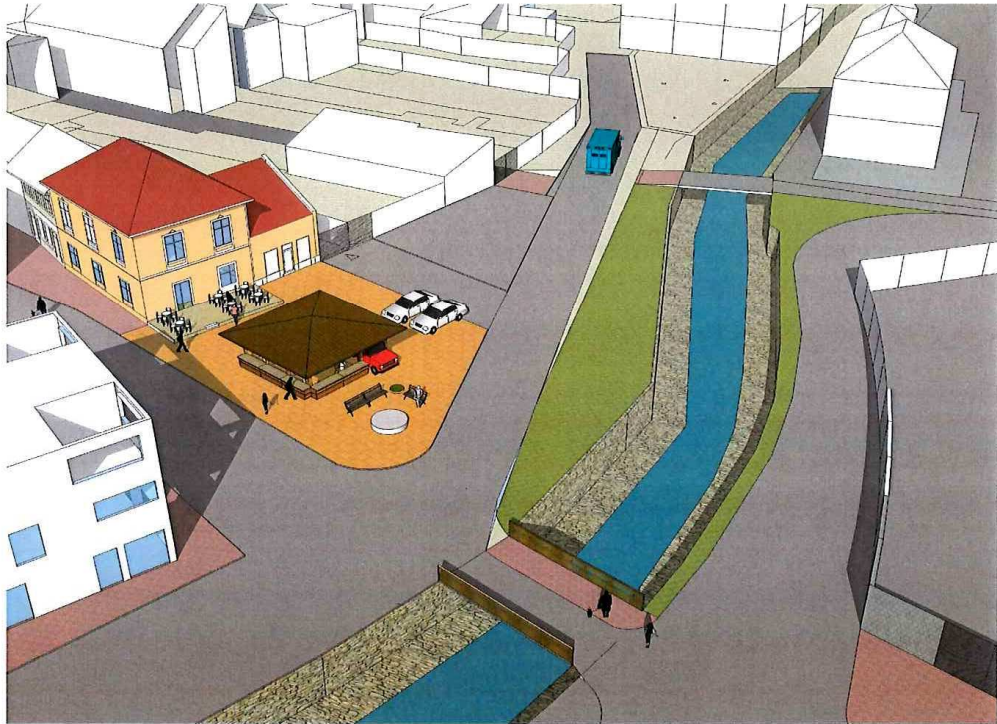
stavanej zástavby v polohových, rozlohových a priestorových parametroch uvedenej zbúranej pamiatkovo chránenej stavby. Keďže zvolená koncepcia má do charakter dočasnosti, uvedený zámer orgánu pamiatkovej starostlivosti v prípade vážneho záujemcu o jeho realizáciu nie je znemožnený. Treba však poznamenať, že v rámci jestvujúcich ekonomických súvislostí regiónu sa naplnenie zámeru v dočasnej dobe vzhľadom na jeho investičnú náročnosť, o.i. aj pre prekládku jestvujúcich inž. sietí sa nedá očakávať.

Predkladaný zámer má oporu aj v PHSR mesta Rožňava, ako aj vyjadrená podpora zamestnanosti a rozvoja cestovného ruchu pri nedávnom výjazdovom zasadnutí vlády SR.

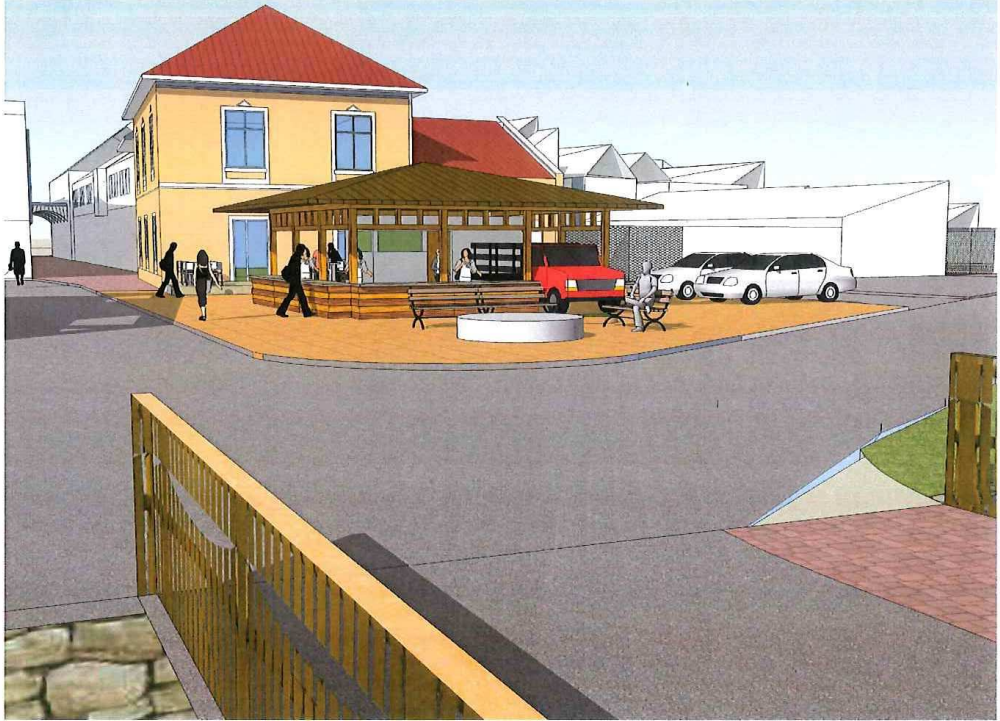
Vypracoval: ing. arch. Peter Bischof

V Rožňave, 16.10.2016

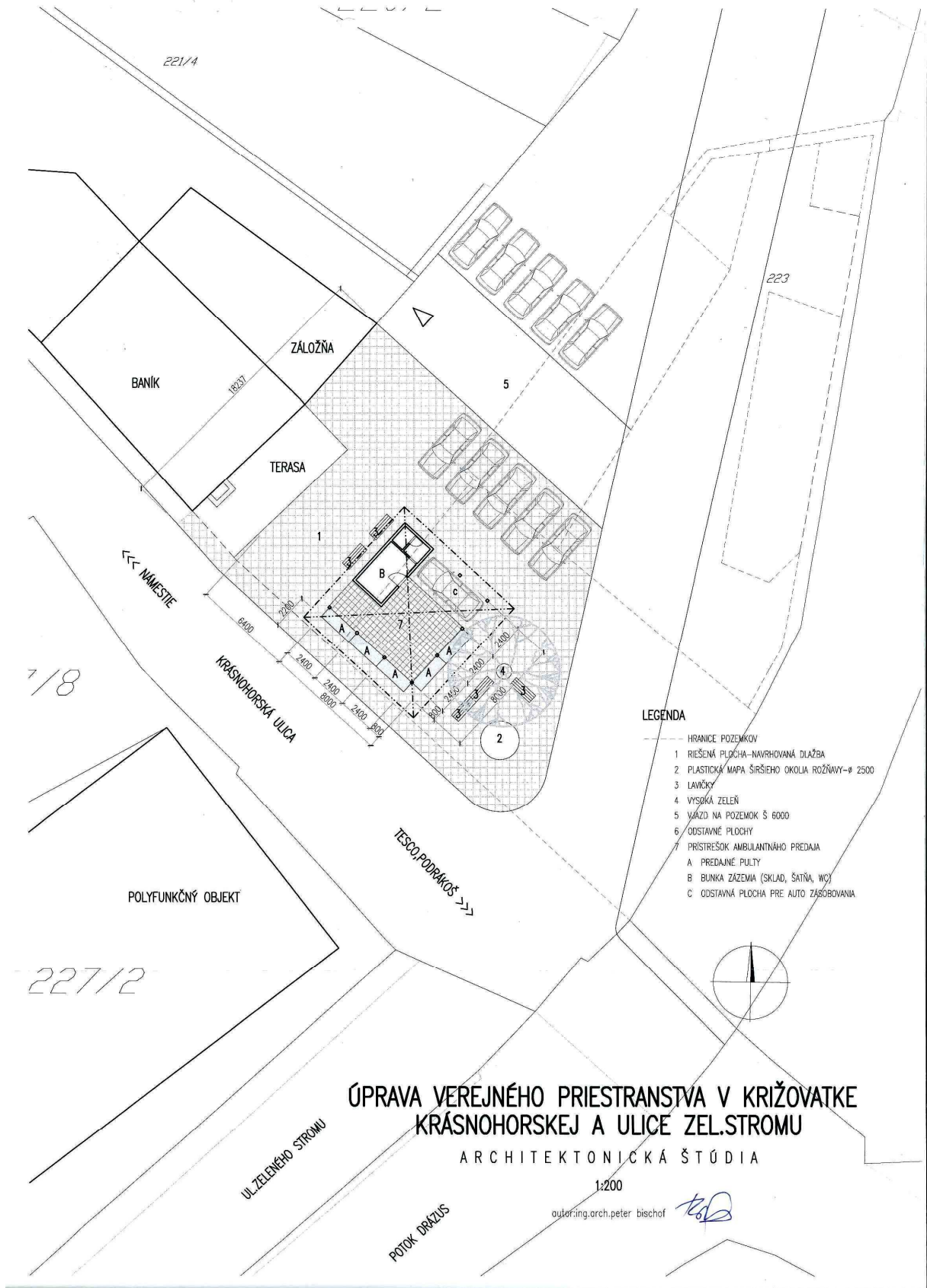




702



Prof



221/4

223

BANIK

ZALOŽŇA

TERASA

←← NÁMESTIE

KRÁSNOHORSKÁ ULICA

POLYFUNKČNÝ OBJEKT

227/2

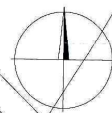
TESCO, PODĽAKOŠ →→

UL. ZELENEHO STROMU

PODOK DRÁŽUS

LEGENDA

- HRANICE POZEMKOV
- 1 RIEŠENÁ PLOCHA - NAVRHOVANÁ DLAŽBA
- 2 PLASTICKÁ MAPA ŠIRŠIEHO OKOLIA ROZŤAVY - 1:2500
- 3 LAVIČKY
- 4 VYSOKÁ ZELEN'
- 5 VÁZDZ NA POZEMOK Š 6000
- 6 ODSTAVNÉ PLOCHY
- 7 PRÍSTREŠOK AMBULANTNÁHO PREDAJA
- A PREDAJNÉ PULTY
- B BUNKA ZÁZEMIA (SKLAD, SÁŤŇA, WC)
- C ODSTAVNÁ PLOCHA PRE AUTO ZABOHOVANIE



ÚPRAVA VEREJNÉHO PRIESTRANSTVA V KRIŽOVATKE
KRÁSNOHORSKEJ A ULICE ZEL. STROMU

ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA

1:200

autor: ing. arch. peter bischof