



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Jozef Dvonč, primátor mesta Nitry
Číslo materiálu:	1559/2014
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s majetkom Mesta Nitra (nebytový priestor č. 12-29, Za Ferenitkou 21-27)
Spracovateľ:	Simona Kulichová, referent právnik
Napísal:	Simona Kulichová, referent právnik
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	09.10.2014
Dátum vyhotovenia:	16.09.2014

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na nakladanie s majetkom Mesta Nitra (nebytový priestor č. 12-29, Za Ferenitkou 21-27)

schvaľuje

1. zverenie nebytového priestoru vo vlastníctve Mesta Nitry č. 12-29, suterén, vchod o. č. 21,23,25,27 nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. 137 na parcelách registra „C“ KN, parc. č. 1676 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 162 m², parc. č. 1677 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 192 m², parc. č. 1678 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 185 m², parc. č. 1679 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 159 m², v k. ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, LV č. 5128 a k nebytovému priestoru prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu 24879/203935 na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom na výkon správy spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o. so sídlom Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 31 447 929.
2. Zámer odpredaja nebytového priestoru, č. 12-29, suterén, vchod o. č. 21,23,25,27 nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. 137 na parcelách registra „C“ KN, parc. č. 1676 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 162 m², parc. č. 1677 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 192 m², parc. č. 1678 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 185 m², parc. č. 1679 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 159 m², v k. ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, LV č. 5128 a k nebytovému priestoru prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu 24879/203935 na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom z vlastníctva Mesta Nitry:
 - a) podľa § 9a ods. 8 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pričom bude tento ponúknutý v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájomcovi nebytového priestoru, vlastníkom bytov a nájomcom bytov v bytovom dome, ktorí majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru v tomto poradí za kúpnu cenu minimálne vo výške určenej znaleckým posudkom,
 - b) spôsobom priameho predaja minimálne za cenu podľa znaleckého posudku, resp. spôsobom obchodnej verejnej súťaže, ak hodnota nehnuteľnosti bude podľa znaleckého posudku vyššia ako 40 000,- EUR, ak osoby s právom prednostného prevodu podľa písm. a) tohto bodu svoje právo nevyužijú, pričom prevod nebytového priestoru do vlastníctva inej osoby je potom možný len so súhlasom spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
- 3.a Ukončenie platnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Mestom Nitra v zastúpení Službyt Nitra, s.r.o. so sídlom Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 31 447 929 a Nitrianskou teplárenskou spoločnosťou, a.s. so sídlom Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 36 550 604 zo dňa 03.09.2008 a do odpredaja podľa bodu 2. schvaľovacej časti tohto uznesenia
- 3.b spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prenájom časti (presná výmera bude určená zameraním) nebytového priestoru, č. 12-29, suterén, vchod o. č. 21,23,25,27 nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. 137 na parcelách registra „C“ KN, parc. č. 1676 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 162 m², parc. č. 1677 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 192 m², parc. č. 1678 – zastavané

plochy a nádvorí o výmere 185 m², parc. č. 1679 – zastavané plochy a nádvorí o výmere 159 m², v k. ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, LV č. 5128 na dobu neurčitú za nájomné vo výške 25,- EUR/m²/rok Nitrianskej teplárenskej spoločnosti, a.s. so sídlom Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 36 550 604, a to z dôvodu, že NTS, a.s. vlastní technologické zariadenie umiestnené v dotknutej časti nebytového priestoru, ktoré slúži na vykurovanie predmetného bytového domu a ďalších bytových domov a pre Mesto Nitra nie je táto časť priestoru inak využiteľná.

u k l a d á

1. vedúcemu odboru majetku

- a) zabezpečiť uzatvorenie dodatku ku Komisionárskej zmluve v znení neskorších dodatkov v súlade s bodom 1. schvaľovacej časti uznesenia,
- b) zabezpečiť postup stanovený zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v súlade s bodom 2. schvaľovacej časti uznesenia.

2. riaditeľovi Službytu Nitra, s.r.o.

zabezpečiť ukončenie platnosti nájomnej zmluvy zo dňa 03.09.2008 podľa bodu 3.a schvaľovacej časti uznesenia a uzatvorenie nájomnej zmluvy v súlade s bodom 3.b schvaľovacej časti uznesenia.

T: 31.12.2014

K: MR

Návrh na nakladanie s majetkom Mesta Nitra (nebytový priestor č. 12-29, Za Ferenitkou 21-27)

V súlade s ustanovením § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, VZN č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1 – č. 6 a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1 – č. 3 predkladáme Návrh na nakladanie s majetkom Mesta Nitra (nebytový priestor č. 12-29, Za Ferenitkou 21-27)

Mesto Nitra je vlastníkom nebytového priestoru č. 12-29, suterén, vchod o. č. 21,23,25,27 nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. 137 na parcelách registra „C“ KN, parc. č. 1676 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 162 m², parc. č. 1677 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 192 m², parc. č. 1678 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 185 m², parc. č. 1679 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 159 m², v k. ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, LV č. 5128 a a k nebytovému priestoru prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu 24879/203935 na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom.

Správu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a príslušný pozemok vrátane ich údržby a obnovy vrátane plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Za Ferenitkou, orientačné číslo 21, 23, 25, 27, súpisné číslo 137 na parcele reg. „C“ KN č. 1676, 1677, 1678, 1679, k. ú. Nitra, LV č. 5128 zabezpečuje SVB PREDMOSTIE so sídlom Za Ferenitkou 25, 949 01 Nitra, IČO: 36 113 590 ako právnická osoba založená podľa zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorá je zastúpená na základe mandátnej zmluvy zo dňa 18.02.2009 spoločnosťou HABYTER s.r.o. so sídlom Spojovacia 3, 949 01 Nitra, IČO: 44 566 743, konateľ: Ing. Eva Lohyňová, Ing. Ján Lohyňa.

Mesto Nitra dlhodobo rieši s SVB PREDMOSTIE a HABYTER s.r.o. sporné otázky vo veci úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv za nebytový priestor, a to najmä v kontexte preukázania relevantných dokladov týkajúcich sa schválenia požadovanej výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. V súčasnosti výška mesačných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv za celý nebytový priestor o výmere 248,79 m² predstavuje **381,19 EUR**.

V časti predmetných pivničných priestoroch sa nachádza plynová kotolňa, v ktorej má Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s., Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra umiestnené technologické zariadenie.

Mesto Nitra v zastúpení Službyt Nitra, s.r.o., Janka Kráľa 122, 949 01 uzatvorilo s Nitrianskou teplárenskou spoločnosťou, a.s. nájomnú zmluvu zo dňa 03.09.2008 (ďalej len „nájomná zmluva“), v zmysle ktorej prenajímateľ prenechal nájomcovi časť nebytového priestoru o výmere 116,88 m², v ktorom sa nachádza technologické zariadenie nájomcu (kotolňa). Doba nájmu je v zmysle Čl. III. bodu 1. dojednaná na neurčito od 01.01.2008. **Cena nájmu je podľa Čl. IV. dohodnutá vo výške nákladov fondu správy, fondu opráv a fondu údržby služieb za predmet nájmu**, s tým, že **nájomca je povinný platiť nájomné jednorazovo ročne** po predložení vyúčtovania nákladov za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30.06. príslušného kalendárneho roka **na účet Spoločenstva vlastníkov bytov Predmostie**. Predmetná nájomná zmluva zaväzuje nájomcu (NTS, a.s.) uhrádzať nájomné tretej osobe, t. j. **Spoločenstvu vlastníkov bytov Predmostie**, avšak táto nie je zmluvnou stranou predmetnej nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva zároveň svojim obsahom nie je v súlade s § 10 ods. 1) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, v zmysle ktorého je **vlastník** nebytového priestoru v bytovom dome povinný poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv **mesačne vopred**. Z uvedeného

vyplýva, že nie je možné, aby sa v súlade s nájomnou zmluvou vykonávala úhrada preddavkov čiastočne nájomcom a čiastočne vlastníkom a je preto nevyhnutné, do zrealizovania odpredaja predmetného nebytového priestoru, pristúpiť k uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy medzi NTS, a.s. a Službytom Nitra, s.r.o., v ktorej bude presne špecifikovaná výška a spôsob úhrady nájomného a tiež spresnená výmera predmetu nájmu (nebytového priestoru), ktorý bude nanovo zameraný. Za účelom uzatvorenia novej nájomnej zmluvy s NTS, a.s. je nevyhnutné zveriť predmetný nebytový priestor na výkon správy Službytu Nitra, s.r.o..

V súčasnosti má Mesto Nitra ako vlastník nebytového priestoru povinnosť prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne za celý nebytový priestor o výmere 248,79 m² sumu vo výške 381,19 EUR, t.j. 4574,28 EUR/rok, z toho za neprenajatú časť priestoru o výmere 131,91 m², ktorá nie je nijako využitá, sumu mesačne vo výške 202,11 EUR, t. j. 2425,31 EUR/rok, za prenajatú časť o výmere 116,88 m² mesačne sumu vo výške 179,08 EUR, t.j. 2148,97 EUR/rok. Vzhľadom na vyššie uvedené je vhodné vykonať kroky k odpredaju tohto priestoru ako celku. Prenajatá časť priestoru o výmere 116,88 m² nie je pre Mesto Nitra využiteľná, a to vzhľadom na to, že slúži výlučne pre potreby obyvateľov tohto a ďalších bytových domov, ktoré sú technologickým zariadením vo vlastníctve NTS, a.s. vykurované. V prípade prevodu vlastníctva dotknutého nebytového priestoru, bude nevyhnutné v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení rešpektovať právo nájomcu nebytového priestoru, vlastníkov bytov a nájomcov bytov v bytovom dome na prednostný prevod nebytového priestoru v tomto poradí. Ak by žiadna z uvedených osôb neprejavila záujem o odkúpenie nebytového priestoru, bolo by možné pristúpiť k jeho odpredaju tretej osobe, ktorú by však muselo odsúhlasiť spoločenstvo vlastníkov bytov (SVB PREDMOSTIE). Cena nebytového priestoru v tomto prípade nie je regulovaná a dojednáva sa dohodou predávajúceho a kupujúceho. Vzhľadom na to, že určitá časť nebytového priestoru je užívaná výlučne ako kotolňa s technologickým zariadením, bude v prípade potreby, za účelom jeho odpredaja, rozdelený na viac samostatných nebytových priestorov, a z tohto titulu bude vykonané aj jeho presné zameranie.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť

na zasadnutí konanom dňa 28.08.2014 prerokovala predmetnú žiadosť a uznesením č. 124/2014 odporučila schváliť:

1. zverenie nebytového priestoru č. 12 – 29, vchod or. č. 21, 23, 25, 27, súp. č. 137 na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 1676, 1677, 1678, 1679 kat. úz. Nitra, ul. Za Ferenitkou v Nitre na výkon správy Službytu Nitra, s. r. o.
2. zámer odpredaja nebytového priestoru uvedeného v bode 1. vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach a pozemku vlastníkom a nájomcom bytového domu, resp. v prípade ich nesúhlasu tretím osobám formou priameho predaja minimálne za cenu podľa znaleckého posudku, resp. formou OVS, ak hodnota nehnuteľnosti bude vyššia ako 40.000,-€
3. ukončenie platnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Mestom Nitra v zastúpení spoločnosťou Službyt Nitra, s. r. o. a Nitrianskou teplárenskou spoločnosťou a. s. zo dňa 03.09.2008 a do odpredaja uzatvorenie novej nájomnej zmluvy medzi Službytom Nitra, s. r. o. a spoločnosťou NTS, a. s. na prenájom časti nebytového priestoru uvedeného v bode 1. na dobu neurčitú za nájomné vo výške 25,- €/m²/rok.

Mestská rada v Nitre

na zasadnutí konanom dňa 02.09.2014 prerokovala predmetný materiál a odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre uznesením č.527/2014-MR schváliť Návrh na nakladanie

s majetkom Mesta Nitra (nebytový priestor č. 12-29, Za Ferenitkou 21-27) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie Návrh na nakladanie s majetkom Mesta Nitra (nebytový priestor č. 12-29, Za Ferenitkou 21-27) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.



