

Mestský úrad v Nitre

V Nitre dňa 10.08.2010

Číslo materiálu: 1889/2010

Mestskému zastupiteľstvu
v Nitre

K bodu:

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (ASTRAGAL s.r.o.)

Predkladá:

Jozef Dvonč
primátor Mesta Nitry

Návrh na uznesenie:

„na osobitnej strane“

Spracovala:

Mgr. Zuzana Kotýnková
referent – právnik OM

Napísala

Mgr. Zuzana Kotýnková
referent – právnik OM

Prizvať: -

podpis predkladateľa

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (ASTRAGAL s. r. o.)

s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov odpredaj nehnuteľností zapísaných na LV č. 3681 pre kat. úz. Nitra, a to stavby domu súp. č. 1439 postavenej na pozemku parc. č. 740 a pozemku parc. registra „C“ č. 740 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 276 m² z vlastníctva Mesta Nitry pre spoločnosť ASTRAGAL s. r. o., so sídlom Cabanova 4, Nitra, IČO: 444 223 77 za kúpnu cenu vo výške € a zriadenie záložného práva za účelom poskytnutia úveru kupujúcemu

z r u š u j e

uznesenie Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 76/2010-MZ zo dňa 18.03.2010

u k l a d á

vedúcemu oddelenia majetku

zabezpečiť uzatvorenie kúpnej a záložnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia.

T: 31.12.2010

K:MR

u r č u j e

stratu účinnosti uznesenia, ak kúpna zmluva nebude uzatvorená v termíne do 31.03.2011.

Návrh

na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry (ASTRAGAL s. r. o.)

V súlade s § 14 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Nitry č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta Nitra predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (ASTRAGAL s. r. o.).

Žiadateľom je spoločnosť ASTRAGAL s. r. o., so sídlom Cabanova 4, Nitra, IČO: 444 223 77, zastúpenej konateľkou Mgr. Idou Zuckerovou. Dňa 27.07.2010 bola na Mesto Nitra doručená žiadosť o odkúpenie budovy Lekárne na Štúrovej ulici súp. č. 1439, o. č. 38, v Nitre postavenej na pozemku parc. č. 740 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 276 m² v kat. úz. Nitra.

Mgr. Ida Zuckerová je jedinou vlastníčkou a jednou z dvoch konateľov spoločnosti. Lekáreň na Štúrovej ulici, ktorá má v nájme nebytové priestory na prvom poschodí predmetnej nehnuteľnosti na základe Zmluvy o podnájme nebytových priestorov č. 1/04/03 zo dňa 14.11.2003 v znení dodatku č. 1 zo dňa 31.05.2006 uzatvorenou medzi Službytom Nitra s. r. o. a Lekárňou na Štúrovej ulici na dobu neurčitú.

Podľa vyjadrenia uvedeného v žiadosti, Mgr. Zuckerová chce predmetné nehnuteľnosti odkúpiť za účelom poskytovania zdravotníckych služieb.

Na zistenie hodnoty nehnuteľností bol vypracovaný znalecký posudok č. 85/2010, podľa ktorého hodnota lekárne s. č. 1439 je 234.556,08 €, hodnota pozemku parc. č. 740 je 30.481,44 €, a teda celková hodnota nehnuteľností je 265.037,52 € (7.984.520,33 Sk; kurz: 1 € = 30,1260 Sk). Podľa údajov uvedených v tomto znaleckom posudku v časti 2.1.1 je pravidelná bežná údržba zanedbaná, čelné kovové zasklené výklady sú značne skorodované, v prednej ľavej časti stavby na poschodí v priestore konzolového vyloženia poschodia sa nachádzajú trhliny v obvodovom plášti pod stropom, poškodená je i strešná krytina, čo má za následok zatekanie objektu. Na základe statického posudku zo dňa 06.06.2008 je nutné staticky zabezpečiť porušenú konzolovú časť stropu nad prízemím. Stavba si vyžaduje k jej ďalšiemu bežnému užívaniu väčšiu opravu.

Spoločnosť ASTRAGAL s. r. o. chce predmetné nehnuteľnosti kupovať prostredníctvom úveru, v súčasnosti prebiehajú rokovania s dvomi bankami. Úver v prospech spoločnosti ASTRAGAL, s.r.o. bude uvoľnený po podpise zmlúv o zriadení záložného práva na predmetnú nehnuteľnosť. Tieto zmluvy musí podpísať vlastníč nehnuteľnosti, t. j. Mesto Nitra. Po úhrade celej kúpnej ceny bude podaný návrh na vklad do katastra nehnuteľností na základe čoho bude zapísaná zmena vlastníckych vzťahov z mesta na spoločnosť ASTRAGAL, s.r.o. a taktiež záložné právo prejde na spoločnosť ASTRAGAL, s.r.o. ako na budúceho vlastníka predmetnej nehnuteľnosti.

Na prízemí predmetnej budovy sa nachádza prevádzka kaderníctva „PINK“ a podnájomcom týchto priestorov je Iveta Siroteková, IČO: 30072140. Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 1/22/03 zo dňa 08.12.2003 v znení dodatku č. 1 zo dňa 11.12.2006 bola s pani Sirotekovou uzatvorená na dobu neurčitú. Mgr. Zuckerová je ochotná predmetné nehnuteľnosti odkúpiť aj s podnájomníčkou pani Sirotekovou.

Službyt Nitra s. r. o. – podľa jeho vyjadrenia, ako správcu, je stavba v zlom technickom stave, ktorý treba okamžite riešiť a to či už odpredajom nehnuteľnosti alebo vykonaním opráv v odhadovanej výške finančného krytia 250.483,30 €.

Mestský úrad v Nitre – Na nakladanie s predmetnou nehnuteľnosťou bol prijatý zámer predaja na základe OVS uznesením č. 76/2010-MZ zo dňa 18.03.2010. Uznesenie bolo splnené, OVS bola vyhlásená, avšak vyhodnotená ako neúspešná, pretože sa neprihlásil žiaden uchádzač. Na základe skutočností uvedených v tomto materiály navrhujeme toto uznesenie zrušiť.

Uznesením MZ v Nitre č. 42/2009 zo dňa 19.03.2009 bol tento majetok Mesta Nitry zaradený medzi dubiózny.

Žiadateľ síce požiadal iba o odkúpenie budovy, ale odporúčame, aby žiadateľovi v prípade odpredaja bol odpredaný aj pozemok pod stavbou.

Odd. majetku dalo na predmetnú nehnuteľnosť spracovať znalecký posudok č. 143/2008 a aktualizovaný č. 185/2010 spolu v hodnote 600 €. Službyt - správca domu dal vypracovať statický posudok a projektovú dokumentáciu na vykonanie opráv objektu spolu v hodnote 5311€. Odpredaj stavby spolu s pozemkom pod ňou je v tomto prípade oslobodené od platenia DPH.

VMČ č. 2 Staré mesto na svojom zasadnutí, ktoré sa konalo dňa 02.08.2010 súhlasí s odpredajom nehnuteľností stavby domu súp. č. 1439 postavenej na pozemku parc. č. 740 a pozemku parc. registra „C“ č. 740 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 276 m², ktoré sú zapísané na LV č. 3681 pre kat. úz. Nitra z vlastníctva Mesta Nitry pre spoločnosť ASTRAGAL s. r. o., so sídlom Cabanova 4, Nitra, IČO: 444 223 77 ako s prípadom hodným osobitného zreteľa a so zriadením záložného práva za účelom poskytnutia úveru kupujúcemu.

Komisia mestského zastupiteľstva v Nitre pre podnikateľskú činnosť a správu majetku - svojím uznesením č. 135/2010 zo dňa 09.08.2010 odporúča odpredaj nehnuteľností za cenu podľa znaleckého posudku s tým, že kupujúci uhradí náklady na vypracovanie znaleckých posudkov, statického posudku a správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Celková výška nákladov je 5977€.

Mestská rada v Nitre - materiál bol predložený na mimoriadne zasadnutie Mestskej rady v Nitre a jej uznesenie bude predložené priamo na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Na základe uvedeného predkladáme návrh na uznesenie, tak ako je uvedené vyššie.