

Mestský úrad v Nitre

V Nitre dňa 22.09.2010

Číslo materiálu: **1948/2010**

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:

Zuzana Kotýnková
referent – právnik OM

Napísala

Zuzana Kotýnková
referent – právnik OM

Prizvat': -

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“ KN č. 740 – zastavané plochy a nádvoria 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 272.000,- € a zriadenie záložného práva k predávaným nehnuteľnostiam v prospech VOLKSBANK Slovensko, a.s., IČO: 17 321 123, Vysoká 9, Bratislava, za účelom zabezpečenia splácania úveru, ktorý bude poskytnutý spoločnosti ASTRAGAL s. r. o. k úhrade kúpnej ceny. Spoločnosť ASTRAGAL s. r. o. prevezme po prevode nehnuteľnosti záväzky prenajímateľa k súčasným nájomcom predmetnej nehnuteľnosti.

r u š í

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

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 28.07.2010 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. registra „C“ KN č. 740 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 276 m² zapísanej na LV č. 3681 pre kat. úz. Nitra.

Mgr. Ida Zuckerová je jedinou spoločníčkou 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 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. Ivete Sirotekovej bola daná výpoveď z podnájmu, ktorá uplynie až po zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre, ktoré sa uskutoční dňa 28.10.2010.

Na zistenie hodnoty nehnuteľností bol vypracovaný znalecký posudok č. 85/2010, podľa ktorého hodnota budovy 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.

Do kúpnej ceny by bolo vhodné započítať aj náklady za vypracovanie znaleckých posudkov, statického posudku a správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, celkovo vo výške **800,45 €** (66,- € ako správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností; 361,15 € za vyhotovenie ZP č. 143/2008; 373,30 € za vyhotovenie ZP č. 85/2010; statický posudok vyhotovoval Službytom Nitra, s.r.o.). Odpredaj stavby spolu s pozemkom pod ňou je v tomto prípade oslobodené od platenia DPH.

Spoločnosť ASTRAGAL s. r. o. chce predmetné nehnuteľnosti kupovať prostredníctvom úveru poskytnutého bankou VOLKSBANK Slovensko, a.s., IČO: 17 321 123, Vysoká 9, Bratislava. Tento úver bude spoločnosti ASTRAGAL s. r. o. uvoľnený po podpise zmlúv o zriadení záložného práva na predmetnú nehnuteľnosť. So záložným právom musí súhlasiť aj Mesto Nitra ako vlastník nehnuteľnosti, inak úver nebude poskytnutý a k predaji nepríde. 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.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom zasadnutí, ktoré sa konalo dňa 18.03.2010, uznesením č. 76/2010-MZ schválilo v schvaľovacej časti uznesenia:

„zámer odpredaja nehnuteľností zapísaných na LV č. 3681 pre kat. úz. Nitra, a to pozemku parc. č. 740 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 276 m² a budovy súp. č. 1439 postavenej na tomto pozemku z vlastníctva Mesta Nitry formou OVS“.

OVS bola vyhlásená, avšak prebehla neúspešne, pretože sa do nej neprihlásil žiadny účastník. Po oslovení osôb, ktoré si prevzali podmienky OVS, sme zistili, že dôvodom ich neúčasti bola minimálna cena, ktorá podľa nich nezodpovedala stavu budovy a situácii na trhu.

Na základe vyššie uvedeného navrhujeme uznesenie č. 76/2010-MZ zo dňa 18.03.2010 zrušiť.

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

VMČ č. 2 Staré mesto na svojom zasadnutí, ktoré sa konalo dňa 02.08.2010 súhlasil s odpredajom.

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

Mestská rada v Nitre - na svojom zasadnutí, ktoré sa konalo dňa 21.09.2010 uznesením č. 426/2010-MR odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj za cenu 272.000,- € a schváliť zriadenie záložného práva podľa schvaľovacej časti uznesenia.

Na základe uvedeného predkladáme na prerokovanie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (ASTRAGAL s. r. o.) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.