



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Jozef Dvonč, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	1454/2014
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom nebytových priestorov a pozemkov na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre
Spracovateľ:	Diana Lichardusová, referent pre majetkoprávne usporiadanie
Napísal:	Diana Lichardusová, referent pre majetkoprávne usporiadanie
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	15.05.2014
Dátum vyhotovenia:	30.04.2014

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

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 Nitra – prenájom nebytových priestorov a pozemkov na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre

s c h v a ľ u j e

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 pís. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prenájom uvedených nebytových priestorov a pozemkov na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre

miesto číslo	rozloha [m ²]	za cenu €/m ² /rok	nájomca	poznámka
Kamenná budova				
116	42,00	60,-	Ing. Kvetoslav Gašperan - KOALA	pôvodný nájomca
251b	31,20	25,-	Edita Duchoňová	pôvodný nájomca
362	15,60	30,-	Mária Králiková – RIA PLUS	nový nájomca
Voľné plochy				
316	14,28	122,-	Tuan Vu Minh	nový nájomca

pričom úprava doterajšej výšky nájomného bude pre pôvodných nájomcov nebytových priestorov stanovená na obdobie jedného roka a po uplynutí tohto obdobia sú povinní platiť nájomné v pôvodnej výške.

Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je záujem mesta Nitra o trvalé prenajatie vyššie uvedených nebytových priestorov a pozemkov, čím sa zabezpečí prínos do rozpočtu mesta a s ohľadom na skutočnosť, že napriek stálej ponuke voľných nebytových priestorov na web stránke mesta Nitra, úradnej tabuli a v objekte tržnice, sú na mestskej tržnici neprenajaté priestory, ktoré nevieme obsadiť za aktuálne schválené ceny v zmysle VZN

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomných zmlúv, resp. dodatkov k nájomným zmluvám podľa schvaľovacej časti uznesenia.

T: 31.08.2014

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom nebytových priestorov a pozemkov na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom zasadnutí dňa 15.12.2011 uznesením č. 404/2011-MZ schválilo prenájom priestorov a voľných plôch na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov dovtedajším nájomcom.

V marci 2014 boli Mestu Nitra doručené viaceré žiadosti ohľadom prenájmu nebytových priestorov a pozemkov na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre.

Edita Duchoňová, bytom 951 04 Veľký Lapáš 491, IČO: 33641854 (ďalej len „žiadateľka“) požiadala dňa 24.03.2014 o zníženie výšky nájomného za prenájom nebytového priestoru.

Žiadateľka má na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre v kamennej budove v prenájme nebytový priestor č. 251 o celkovej výmere 55,80 m² v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov č. j. 2216/2011/OM zo dňa 02.01.2012 v znení dodatku č. 1 za účelom opravy odevov.

Ide o nebytový priestor, ktorý má dve časti, a to:

- predná časť č. 251a o výmere 24,60 m² – výška nájomného je **41,94 €/m²/rok** a
- zadná časť č. 251b o výmere 31,20 m² – výška nájomného je **35,- €/m²/rok**.

Celková výška mesačného nájomného vrátane služieb poskytovaných s užívaním prenajatého priestoru s DPH je **324,05 €**.

Žiadateľka žiada o zníženie nájomného v zadnej časti t. j. 251b, ktorú využíva výlučne ako dielňu. Nájomné požaduje znížiť z pôvodnej výšky 35,- €/m²/rok na 9,- €/m²/rok.

Mestský úrad v Nitre: predmetný nebytový priestor sa nachádza na 1. poschodí v kamennej budove mestskej tržnice v bloku B so vstupom z nádvorja. Žiadateľka je v tomto priestore v prenájme od roku 1991. Ide o priestor, ktorý je okrem výmeny radiátora v pôvodnom stave.

Aj napriek stálej ponuke voľných nebytových priestorov na web stránke mesta Nitra, úradnej tabuli a v objekte tržnice, sú na mestskej tržnici neprenajaté priestory, ktoré nevieme obsadiť za aktuálne schválené ceny v zmysle VZN a ich počet pomaly narastá.

Podľa prílohy č. 8 k VZN č. 21/2009 mesta Nitra o hospodárení s majetkom mesta v znení neskorších dodatkov je sadzba obvyklého ročného nájomného za užívanie nebytového priestoru č. 251 vo výške od 30,- €/m²/rok.

Nakoľko ide o dlhodobú nájomkyňu, ktorá svoje finančné záväzky vyplývajúce z prenájmu plní riadne a včas, odporúčame zníženie nájomného za prenájom zadnej časti o výmere 31,20 m² z nebytového priestoru č. 251 aj vzhľadom k tomu, že za prednú časť platí nájomné vyššie ako je stanovené v zmysle VZN č. 21/2009.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokovala na zasadnutí dňa 10.04.2014 a odporúča schváliť zníženie nájomného zo sumy 35,- €/m²/rok na sumu 25,- €/m²/rok na dobu určitú, a to 12 mesiacov, od 01.06.2014.

Tuan Vu Minh, bytom Tokajská 146/7, 949 01 Nitra, IČO: 33551596 (ďalej len „žiadateľ“) požiadal dňa 14.03.2014 o prenájom časti o výmere **14,28 m²** z pozemku parc. reg. „C“ KN č. 2041 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 7611 m² v k. ú. Nitra na LV č. 3681 na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre za účelom predaja textilu, obuvi a

odevov. Ide o **výložnú plochu pred prevádzkou č. 316**, ktorú má žiadateľ v prenájme v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov č. j. 617/2014/OM zo dňa 28.02.2014.

Mestský úrad v Nitre: podľa prílohy č. 10 k VZN mesta Nitry č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení neskorších dodatkov je sadzba obvyklého nájomného za užívanie pozemku voľnej plochy pred prevádzkou vo výške od 122,- €/m²/rok. Vzhľadom k tomu, že je v záujme mesta Nitra, aby bol areál Mestskej tržnice v Nitre čo najúčelnejšie využitý, odporúčame preto prenájom pozemku na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Zámer prenájmu pozemku bol schválený primátorom mesta Nitra dňa 19.03.2014 ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokovala na zasadnutí dňa 10.04.2014 a odporúča schváliť prenájom na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou za nájomné vo výške 122,- €/m²/rok.

Na základe súhlasu primátora mesta Nitra zo dňa 02.10.2013 s priamym prenájomom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom nebytových priestorov na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre) sa aktuálne voľné nebytové priestory na Mestskej tržnici v Nitre prenajímajú formou priameho prenájmu, t. j. predložením cenovej ponuky na konkrétny voľný nebytový priestor s uvedením ponúkanej ceny za prenájom, ktorá zodpovedá minimálnej cene za prenájom stanovenej podľa prílohy č. 8 k VZN mesta Nitry č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení neskorších dodatkov schválenej Mestským zastupiteľstvom v Nitre.

Ing. Kvetoslav Gašperan – KOALA, bytom Dlhá 62, Nitra, IČO: 32753985 (ďalej len „žadateľ“) má momentálne na Mestskej tržnici v Nitre v prenájme **nebytový priestor č. 120 o výmere 140,40 m²** slúžiaci ako predajňa záhradkárskych potrieb a **nebytový priestor č. 116 o výmere 116 o výmere 42,00 m²** (ďalej len „predmetný nebytový priestor“) tiež za účelom prevádzkovania predajne záhradkárskych potrieb, ktoré sa nachádzajú na prízemí v bloku A so vstupom z nádvorja tržnice.

Predmetný nebytový priestor č. 116 bol žiadateľovi prenajatý formou priameho prenájmu, t. j. predložením cenovej ponuky **vo výške 105,- €/m²/rok**, ktorá zodpovedá cene stanovenej podľa prílohy č. 10 k VZN Mesta Nitra č. 21/2009. Nájomná zmluva č. j. 1992/2012/OM bola uzatvorená dňa 17.09.2014. Celkové mesačné nájomné vrátane služieb s DPH poskytovaných s užívaním prenajatého nebytového priestoru predstavuje sumu vo výške **659,89 €**.

Predmetný nebytový priestor však žiadateľ nevyužíva na prevádzkovanie predajne záhradkárskych potrieb, ale na uskladnenie záhradkárskeho tovaru, a teda zmluvne dohodnutá výška nájomného 105,- €/m²/rok podľa žiadateľa nezodpovedá účelu prenájmu.

Vzhľadom k tomu, že Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov neumožňuje úpravu výšky nájomného, ktorá bola ponúknutá nájomcom predložením cenovej ponuky, žiadateľ vypovedal nájomnú zmluvu č. j. 1992/2012/OM na prenájom nebytového priestoru č. 116, pričom výpovedná lehota končí dňa **31.05.2014**.

Nakoľko má žiadateľ aj naďalej záujem o prenájom predmetného nebytového priestoru za účelom uskladnenia záhradkárskeho tovaru, avšak **za nižšie nájomné, ako je stanovené podľa VZN č. 21/2009**, požiadal dňa 24.03.2014 opätovne o prenájom tohto

priestoru **od 01.06.2014**, a to písomnou žiadosťou za nájomné vo výške **60,- €/m²/rok** a nie predložením cenovej ponuky v minimálnej výške **od 105,- €/m²/rok** podľa VZN č. 21/2009.

Mestský úrad v Nitre: odporúča riešiť prenájom ako prípad hodný osobitného zreteľa vzhľadom k tomu, že ide o bezproblémového nájomcu, ktorý pravidelne plní svoje finančné záväzky voči mestu Nitra vyplývajúce z prenájmu nebytových priestorov č. 120 a č. 116 a z dôvodu postupného nárastu počtu neprenajatých nebytových priestorov na tržnici.

Predajňa záhradkárskych potrieb, ktorá je na tržnici od roku 1989, patrí medzi zákazníkmi vyhľadávané prevádzky najmä v záhradkárskej sezóne, čo zároveň pozitívne vplýva aj na celkovú návštevnosť mestskej tržnice.

Primátor mesta Nitra v stanovisku zo dňa 31.03.2014 súhlasil s predložením samostatného materiálu Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na schválenie prenájmu nebytového priestoru č. 116 ako prípad hodný osobitného zreteľa a zároveň schválil zámer prenájmu predmetného nebytového priestoru v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokovala na zasadnutí dňa 10.04.2014 a odporúča schváliť prenájom za znížené nájomné vo výške 60,- €/m²/rok na dobu určitú, a to 12 mesiacov, od 01.06.2014.

Mária Králiková – RIA PLUS, bytom Partizánska 615/5, 952 01 Vrábľa, IČO: 47464984 (ďalej len „žadateľka“), požiadala dňa 25.03.2014 o prenájom voľného **nebytového priestoru č. 362** o výmere 15,60 m², ktorý sa nachádza na 1. poschodí kamenej budovy v bloku C (oproti OC Galéria Mlyny), písomnou žiadosťou a nie predložením cenovej ponuky v minimálnej výške **od 80,- €/m²/rok** podľa VZN č. 21/2009. **Účelom nájmu má byť užívanie priestoru na uskladnenie posezónneho tovaru.**

Žiadateľka svoju žiadosť odôvodňuje tým, že ako nájomca susedného nebytového priestoru č. 360 o výmere 30,00 m², ktorý využíva na prevádzkovanie maloobchodnej predajne s kusovým textilom SLOVENKA TEXTIL – výrobky slovenských a českých výrobcov, platí nájomné vždy riadne a včas vo výške 75,62 €/m²/rok v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov č. j. 2222/2011/OM zo dňa 02.01.2012, pričom mesačné nájomné vrátane služieb s DPH predstavuje sumu vo výške **309,35 €**.

Žiadateľka s ohľadom na jej vlastné finančné možnosti žiada o prenájom predmetného nebytového priestoru č. 362 za mesačné nájomné vrátane služieb s DPH vo výške **maximálne 60,- €**.

Mestský úrad v Nitre: ide o nebytový priestor, ktorý je neprenajatý od 01.06.2013. S prihliadnutím na plánovaný charakter využívania nebytového priestoru č. 362 ako skladovací priestor a úpravu výšky služieb poskytovaných s užívaním nebytového priestoru predstavuje **po prepočítaní jednotková cena za prenájom sumu vo výške 30,- €/m²/rok**, ktorá zodpovedá požiadavke žiadateľky.

Vzhľadom k vyššie uvedenému odporúčame riešiť prenájom ako prípad hodný osobitného zreteľa, nakoľko ide o bezproblémového nájomcu, ktorý pravidelne plní svoje finančné záväzky voči mestu Nitra vyplývajúce z prenájmu nebytového priestoru č. 360, a ktorý je dlhodobým nájomcom na Mestskej tržnici v Nitre od roku 1992.

Primátor mesta Nitra v stanovisku zo dňa 07.04.2014 súhlasil s predložením samostatného materiálu Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na schválenie prenájmu nebytového priestoru č. 362 ako prípad hodný osobitného zreteľa a zároveň schválil zámer

prenájmu predmetného nebytového priestoru v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokovala na zasadnutí dňa 10.04.2014 a odporúča schváliť prenájom za znížené nájomné vo výške 30,- €/m²/rok + služby na dobu určitú, a to 12 mesiacov, od 01.06.2014.

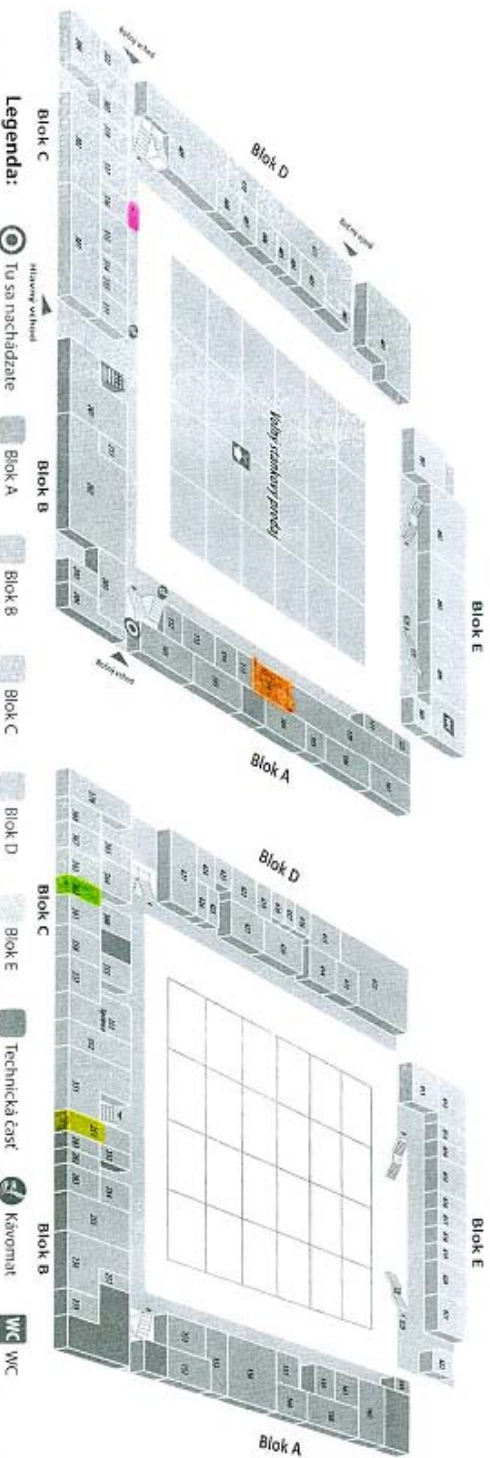
Mestská rada v Nitre: na zasadnutí dňa 29.04.2014 odporučila schváliť prenájom tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

INFORMAČNÝ PLÁN MESTSKEJ TRŽNICE

Mestská tržnica - Prizemie

Mestská tržnica - Poschodie



Výšňnú plochu pred NP č. 316, štádky: TĽAN VU NINĽ
NP č. 116, štádky: VETOSLAV GAŠPERIĽ

NP č. 362, štádky: MĽRIT KĽĽĽKOVĽ
NP č. 251b, štádky: EDITĽ DVĽČOVĽOVĽ

BloĽ A prizemie		A 116	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 159	B 213	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	BloĽ B poschodie	BloĽ C prizemie	C 119	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 302	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	D 404	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	D 414	E 812
A 101	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 120	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 160	B 251	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 301	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 322	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 363	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	D 405	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	D 415	E 813
A 103	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 121	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 162	B 252	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 302	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 322	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 364	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	D 406	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	D 416	E 814
A 104	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 123	A 164	B 252	B 252	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 303	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 322	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 365	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	D 407	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	D 417	E 815
BloĽ A poschodie		BloĽ A poschodie		BloĽ B prizemie		B 254	BloĽ B prizemie	C 304	C 352	C 352	C 367	D 408	D 418	E 801	E 816	
A 105	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 151	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	B 201	B 256	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 311	C 353	C 353	C 367	D 409	D 419	E 802	E 817		
A 107	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 152	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	B 202	B 257	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 313	C 355	C 355	C 370	D 410	D 420	E 803	E 818		
A 112	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 153	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	B 203	B 259	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 314	C 357	C 357	BloĽ D prizemie		D 401	D 411	D 421	E 804	
A 113	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 156	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	B 204	B 281	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 315	C 358	C 358	BloĽ D poschodie		D 402	D 412	D 422	E 805	
A 114	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 157	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	B 205	B 282	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 316	C 360	C 360	BloĽ E prizemie		D 403	D 413	D 424	E 806	
A 115	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	A 158	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	B 211	B 283	ĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽĽ	C 317	C 361	C 361	D 425	E 812	E 817	E 822			