



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Jozef Dvonč, primátor mesta Nitry
Číslo materiálu:	998/2017
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s majetkom Mesta (nebytový priestor a spoločné časti a spoločné zariadenia v dome na Farskej 15 v Nitre)
Spracovateľ:	Zuzana Kotýnková, referent právnik
Napísal:	Zuzana Kotýnková, referent právnik
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	06.04.2017
Dátum vyhotovenia:	20.03.2017

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

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na nakladanie s majetkom Mesta (nebytový priestor a spoločné časti a spoločné zariadenia v dome na Farskej 15 v Nitre)

s chvaľuje

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) v spojitosti s písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov odpredaj nebytového priestoru č. 1-4 na 1. nadzemnom podlaží v dome na Farskej ulici o. č. 15, súp. č. 1300, postavenom na parcele registra „C“ KN č. 1319 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 588 m², zapísanom na liste vlastníctva číslo 5033 pre katastrálne územie Nitra a príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto domu a na pozemku v spoluvlastníckom podiele 887/4694 z vlastníctva Mesta Nitra do vlastníctva Mgr. art. Marekovi Repáňovi, trvale bytom Májová 438/19, 01306 Terchová, za kúpnu cenu v celkovej výške 115.817,00 €, z toho v hotovosti 105.000,00 € a zvyšná časť vo výške 10.817,00 € je tvorená zápočtom preinvestovaných nákladov na odpredávanej nehnuteľnosti v podiele, ktorý pripadá na Mesto Nitra. Kúpna cena musí byť uhradená na základe uzatvorenej kúpnej zmluvy najneskôr do 15.05.2017, inak sa postupuje v zmysle písmena b) uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 323/2016-MZ zo dňa 13.10.2016.

Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je, že prevádzaný nebytový priestor sa nachádza v dome, ktorý nemá charakter bytového domu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, napriek tomu je jeho vlastníctvo nerozlučne späté s vlastníctvom spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto domu a na pozemku, na ktorom je tento dom postavený a ku ktorým majú v zmysle § 140 OZ predkupné právo ostatní spoluvlastníci, takže aj nebytový priestor bol prednostne ponúknutý na odkúpenie osobám s predkupným právom na spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto domu a na pozemku, na ktorom je tento dom postavený.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie kúpnej zmluvy a ukončenie Zmluvy o nájme č. j. 689/2003 zo dňa 28.07.2003 v znení neskorších dodatkov v časti týkajúcej sa nebytového priestoru na Farskej ul. č. 15 v Nitre

T: 30.09.2017

K: MR

Návrh na nakladanie s majetkom Mesta (nebytový priestor a spoločné časti a spoločné zariadenia v dome na Farskej 15 v Nitre)

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, so Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Nitra a so všeobecne záväzným nariadením mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v platnom znení predkladáme návrh na nakladanie s majetkom Mesta (Krematórium Nitra, s.r.o.).

Dňa 17.08.2016 bola na Mestský úrad v Nitre doručená žiadosť Mgr. art. Mareka Repáňa, trvale bytom Májová 438/19, 01306 Terchová, o finančné spolupodieľanie sa Mesta Nitra na sanácii priestorov spoločných častí a spoločných zariadení domu a na pozemku pri obytnom dome na Farskej 15 v Nitre, a to na oprave strechy a následne aj fasády, kanalizácie, elektrických rozvodov a na ďalších menších úpravách. Neskôr, dňa 25.09.2016 požiadal pán Repáň o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu mesta na nehnuteľnosti.

Pán Repáň nám predniesol túto žiadosť z dôvodu, že Mesto Nitra je vlastníkom nebytového priestoru č. 1-4 o výmere 88 m² umiestneného na prízemí domu na Farskej ulici o. č. 15, súp. č. 1300, postaveného na parcele registra „C“ KN č. 1319 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 588 m², zapísaného na liste vlastníctva číslo 5033 pre katastrálne územie Nitra a spoluvlastníkmi spoločných častí a spoločných zariadení v tomto dome a na pozemku, na ktorom je tento dom postavený, **v spoluvlastníckom podiele 887/4694**, čiže sme menšinovým spoluvlastníkom.

Nebytový priestor, ktorý má vo vlastníctve Mesto Nitra, je prenechaný do nájmu spoločnosti Službyt Nitra, s. r. o. na základe Zmluvy o nájme č. j. 689/2003 zo dňa 28.07.2003 v znení dodatku č. 1 – 8 (ďalej len „Zmluva o nájme“) a v podnájme spoločnosti el-STYLE, s. r. o., so sídlom Kodályho 5, Nitra, na dobu určitú do 01.03.2019. **Pán Repáň je spolu s Mgr. Petrou Smetanovou** vlastníkom bytu č. 3 umiestneného nad naším nebytovým priestorom a prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a priestoroch domu **vo veľkosti 851/4694**. Ostatné bytové aj nebytové priestory v dome sú vo vlastníctve spoločnosti **ADLO-bezpečnostné systémy, s. r. o.**, Trnavské mýto 1, Bratislava, **s celkovým spoluvlastníckym podielom 2956/4694**, čo je nadpolovičná väčšina spoluvlastníckych podielov. Napriek tomu, že výmera podlahovej plochy bytov v tomto dome tvorí nadpolovičnú väčšinu z celkovej podlahovej plochy domu, nachádzajú sa v obytnom dome na Farskej 15 v Nitre len tri bytové jednotky, takže nemá charakter bytového domu v zmysle zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Zb.“).

Pri prevode je treba vziať do úvahy neobvyklé právne postavenie domu na Farskej ul. č. 15. Vzhľadom na to, že sa na tento dom nevzťahuje právny režim zákona č. 182/1993 Zb., a to ani jeho rozšírená pôsobnosť v zmysle § 24, vzťahuje sa naň všeobecná právna úprava zavedená OZ. Samotný nebytový priestor č. 1-4 je vo výlučnom vlastníctve Mesta Nitra, avšak s jeho existenciou je nerozlučne spätá existencia spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktorými sú napr. obvodové steny, rozvody teplej a studenej vody, kanalizačné prípojky, strecha, ktoré sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto dome. Spoločné časti a spoločné zariadenia musia nasledovať právny status hlavného nebytového priestoru, nemôžu byť predmetom samostatnej dispozície.

V zmysle § 140 OZ pri prevode veci v spoluvlastníctve viacerých osôb je povinnosť rešpektovať predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, inak sa môže opomenutý spoluvlastník domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu alebo domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby

mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od zviazanej osoby a ak tak nadobúdateľ podielu neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle nadobúdateľa, prípadne si môže ponechať predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi podielu. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Napriek tomu, že nebytový priestor nie je v spoluvlastníctve, ale vo výlučnom vlastníctve, a teda spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení domu na Farskej ul. č. 15 nemajú k nemu predkupné právo, jeho existencia je pevne naviazaná na vec v spoluvlastníctve so zákonným predkupným právom, a preto by bolo vhodné im prednostne ponúknuť nebytový priestor na odkúpenie.

Na základe vyššie uvedeného prijalo **Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesenie č. 323/2016-MZ zo dňa 13.10.2016, ktorým schválilo:**

„zámer odpredať nebytový priestor č. 1-4 na 1. nadzemnom podlaží v dome na Farskej ulici o. č. 15, súp. č. 1300, postaveného na parcele registra „C“ KN č. 1319 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 588 m², zapísaného na liste vlastníctva číslo 5033 pre katastrálne územie Nitra a príslušný spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach tohto domu v spoluvlastníckom podiele 887/4694 z vlastníctva Mesta Nitra spôsobom:

- a) prípadu hodného osobitného zreteľa ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome na Farskej ul. 15 v Nitre, zapísaným na liste vlastníctva č. 5033 pre katastrálne územie Nitra, za kúpnu cenu minimálne vo výške hodnoty určenej znaleckým posudkom buď do podielového spoluvlastníctva alebo do výlučného vlastníctva jedného z nich,
- b) obchodnej verejnej súťaže, ak ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na Farskej ul. 15 v Nitre nevyužijú právo na odkúpenie tejto nehnuteľnosti v zmysle písm. a) tohto uznesenia do dvoch mesiacov odo dňa, kedy budú písomne vyzvaní na jeho uplatnenie. V rámci lehoty uvedenej v prvej vete musí byť uzatvorená kúpna zmluva aj zaplatená kúpna cena.“

Po prijatí uznesenia Mestské zastupiteľstvo v Nitre č. 323/2016-MZ zo dňa 13.10.2016 bol znalcom Ing. Jánom Chovancom vypracovaný znalecký posudok č. 22/2017, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nebytového priestoru č. 1-4 spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na pozemku, na ktorom je dom postavený, vo výške 98.000,- €.

V zmysle OZ však majú podieloví spoluvlastníci právo uzatvoriť zmluvu a uhradiť kúpnu cenu do dvoch mesiacov odo dňa doručenia výzvy na uplatnenie predkupného práva podielového spoluvlastníka. K tejto výzve prišlo dňa 15.03.2017 na osobnom stretnutí so všetkými spoluvlastníkmi. Na tomto stretnutí boli ostatní spoluvlastníci vyzvaní, aby **do 17.03.2017 do 12.00 hod.** v zalepenej obálke predložili svoju záväznú odpoveď, či majú záujem o využitie zákonného predkupného práva a ak áno, tak akým spôsobom, či do spoluvlastníctva a v akom spoluvlastníckom podiele alebo do výlučného vlastníctva spolu s cenovou ponukou za odkúpenie ponúkanej nehnuteľnosti, pričom boli upozornení, že inak sa to bude brať, že nemajú záujem o využitie predkupného práva.

Svoje ponuky predložili spoločnosť ADLO-bezpečnostné systémy, s. r. o. a pán Repáš. Ponuky boli komisionálne otvorené dňa 20.03.2017 a:

- 1) spoločnosť **ADLO-bezpečnostné systémy, s. r. o.** ponúkla sumu **99.100,- €** (slovom: deväťdesiatdeväťtisícjednoto eur)
- 2) **Mgr. art. Marek Repáš** ponúkol sumu v celkovej výške **115.817,00 €** (slovom: jednostopätnásťtisícosemstosedemnásť eur), z toho v hotovosti 105.000,00 € a zvyšná

časť vo výške 10.817,00 € je tvorená zápchom preinvestovaných nákladov, ktoré uhradil Mgr. art. Repán za nutnú rekonštrukciu strechy a zabezpečenie statiky na odpredávanej nehnuteľnosti v podiele, ktorý pripadá na Mesto Nitra.

Pán Repán reálne vykonal časť nutných opráv na svoje náklady. Vymenil strop nad podjazdom, pretože trámy v ňom boli úplne spráchnivené a prelezené červotočom. V spolupráci so statikom zabezpečil podlahu svojho bytu nad naším nebytovým priestorom (teda strop nášho nebytového priestoru), pretože trámy tam boli v podobnom stave, taktiež podoprel stavbu oceľovou konštrukciou, pretože horné poschodie už poklesávalo a dal vykonať rekonštrukciu strechy. Okrem svojho podielu pritom uhradil aj čiastku, ktorou sa v zmysle zákona malo Mesto Nitra podieľať na údržbe spoločnej nehnuteľnosti.

Pán Repán pôvodne žiadal o príspevok mesta a ako spoluvlastník nehnuteľnosti sme v zmysle § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) povinní podieľať sa do výšky nášho spoluvlastníckeho podielu na jej údržbe a opravách. Pomernú čiastku, ktorú uhradil p. Repán za spoluvlastnícky podiel Mesta Nitra, by mohol prípadne vymáhať od Mesta.

V zmysle svojej ponuky však len žiada, aby sa mu tieto pohľadávky voči Mestu Nitra započítali do celkovej ponúknukej kúpnej ceny.

Mestská rada v Nitre – materiál prerokovala na zasadnutí konanom dňa 21.03.2017 a odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj spoluvlastníckeho podielu nebytového priestoru pre Mgr. art. Mareka Repána 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 (nebytový priestor a spoločné časti a spoločné zariadenia v dome na Farskej 15 v Nitre) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.