



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Jozef Dvonč, primátor mesta Nitry
Číslo materiálu:	1013/2017
Názov materiálu:	Návrh na vzatie nehnuteľnosti do nájmu (MŠ Mostná)
Spracovateľ:	Zuzana Kotýnková, referent právnik
Napísal:	Zuzana Kotýnková, referent právnik
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	18.05.2017
Dátum vyhotovenia:	18.04.2017

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 vzatie nehnuteľnosti do nájmu (MŠ Mostná)

I. alternatíva

1. n e s c h v a ľ u j e

uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom nebytových priestorov škôlky nachádzajúcich sa v bytovom dome súp. č. 133, 204, postavenom na Mostnej ul. č. 1, Za Ferenitkou č. 3, 5, 7 a 9 v Nitre na parc. č. 1640/1, 1641, 1642, 1963 a 1644, zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4543 pre katastrálne územie Nitra, podľa návrhu predloženého spoločnosťou Správa bytov KaH, s.r.o., Štefánikova tr. 42, 949 01 Nitra, IČO: 47491833.

2. s c h v a ľ u j e

podanie žaloby o určenie vlastníckeho práva k nebytovým priestorom kotolne a škôlky nachádzajúcim sa v bytovom dome súp. č. 133, 204, postavenom na Mostnej ul. č. 1, Za Ferenitkou č. 3, 5, 7 a 9 v Nitre na parc. č. 1640/1, 1641, 1642, 1963 a 1644, zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4543 pre katastrálne územie Nitra

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť podanie určovacej žaloby na príslušný súd

T: 30.09.2017

K: MR

II. alternatíva

s c h v a ľ u j e

uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom nebytových priestorov škôlky o výmere 217,59 m² nachádzajúcich sa v bytovom dome súp. č. 133, 204, postavenom na Mostnej ul. č. 1, Za Ferenitkou č. 3, 5, 7 a 9 v Nitre na parc. č. 1640/1, 1641, 1642, 1963 a 1644, zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4543 pre katastrálne územie Nitra s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome ako prenajímateľmi zastúpenými spoločnosťou Správa bytov KaH, s.r.o., Štefánikova tr. 42, 949 01 Nitra, IČO: 47491833, ako správcom bytového domu, na dobu neurčitú s nájomným 7 €/m²/mesiac.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy

T: 30.09.2017

K: MR

Návrh na vzatie nehnuteľnosti do nájmu (MŠ Mostná)

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a s § 5 ods. 3 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Nitra predkladáme návrh na vzatie nehnuteľnosti do nájmu (MŠ Mostná).

Mesto Nitra je vlastníkom nebytových priestorov škôlky a kotelne nachádzajúcich sa v bytovom dome súp. č. 133, 204, postavenom na Mostnej ul. č.1, Za Ferenitkou č. 3, 5, 7, a 9 v Nitre (jedná sa o 1 bytový dom, aj keď vchody majú rôzne adresy ulíc) na parc. č. 1640/1, 1641, 1642, 1963 a 1644, zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 4543 pre katastrálne územie Nitra (ďalej len „Bytový dom“). Napriek tomu priestory kotelne ani škôlky nie sú vedené na liste vlastníctva ako majetková podstata, rovnako ako ani Mesto Nitra nie je zapísané na liste vlastníctva ako vlastník.

Mesto Nitra bolo pôvodným vlastníkom Bytového domu, čo dosvedčuje aj zápis na liste vlastníctva č. 3681 pre k. ú. Nitra zo dňa 17.06.1996.

K aktuálnemu problému so zápisom na liste vlastníctva prišlo tak, že keď sa odpredávali nebytové priestory obchodov na Mostnej ulici, bol vypracovaný znalecký posudok č. 36/1996, ktorý určil podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemkoch, na ktorých je bytový dom postavený. Následne, keď Službyt Nitra, s. r. o. v roku 2001 odpredával byty do vlastníctva ich nájomcov, bol určený iný spoluvlastnícky podiel s iným menovateľom, ktorý však po súčte so všetkými nebytovými priestormi nedáva jednu celú. Bežná prax pri odpredajoch bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, nie len v Bytovom dome, ale v celej Nitre, bola, že po odpredaji prvého bytu, resp. nebytového priestoru v bytovom dome sa do novozaloženého listu vlastníctva zapísala len osoba, ktorá nadobudla byt, resp. nebytový priestor, od mesta a zvyšné byty a nebytové priestory a podiel na spoločných častiach a priestoroch bytového domu neboli na liste vlastníctva evidované, ale to neznamenal, že vlastníctvo mestu v neodpredanej časti zaniklo. Ak by toto vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome spochybňovali, spochybnili by tým aj kúpne zmluvy na svoje nehnuteľnosti v tomto bytovom dome, pretože boli uzatvárané s mestom Nitra za rovnakých podmienok a boli do katastra nehnuteľností zapísané bez problému, čo sa týka preukázania vlastníctva prevodcu.

Po odpredaji všetkých bytov v Bytovom dome chcel Službyt Nitra, s. r. o. dať zapísať na list vlastníctva aj nebytové priestory škôlky a kotelne, zistil však, že zostávajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemkoch, na ktorých je bytový dom postavený, na to nepostačuje.

Jednotliví nadobúdatelia bytov mali vo svojich kúpnych zmluvách v čl.X špecifikované, že:

„V časti obytného domu na ul. Za Ferenitkou, s. č. 204, o. č. 1 sa nachádza priestor škôlky vo veľkosti 217,59m² a na I. PP na ul. Mostná, s. č. 204, o. č. 7 sa nachádza priestor kotelne vo veľkosti 376,76m². Uvedené priestory nie sú predmetom predaja a zostávajú vo vlastníctve predávajúceho.

Predávajúci v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a neskorších dodatkov uplatňuje k priestorom škôlky a priestorom kotelne právo vecného bremena.“

Z vyššie uvedeného vyplýva, že vlastníci bytov v Bytovom dome sú oboznámení s tým, že sa nestali vlastníkmi nebytových priestorov škôlky a kotelne, a teda ani v prípade ďalšieho prevodu nemohli na nadobúdateľa previesť viac práv ako sami mali.

Vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome sme opakovane požiadali o pomoc pri odstránení tohto nedostatku, k čomu by mohlo prísť, ak by všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome súhlasili s opravou spoluvlastníckeho podielu.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov ani správca tohto bytového domu, spoločnosť Správa bytov KaH, s.r.o., Štefánikova tr. 42, 949 01 Nitra, IČO: 47491833 (ďalej len „Správca“), s nami nekomunikuje a dokonca dňa 01.02.2017 nám bol doručený návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom nebytových priestorov škôlky (kotelňa tam nebola zahrnutá) spísaný advokátskou kanceláriou Bizoň & Partners, s. r. o. v mene Správca domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome požadovali uzatvoriť nájom na výmeru 264,65m², hoci škôlka má podľa údajov poskytnutých spoločnosťou Službyt Nitra, s. r. o. len 217,59 m², na dobu neurčitú s nájomným 7 €/m², celkovo teda podľa nich 1.852,55 € za mesiac, t. j. 22.230,60 € ročne, pričom zmluvu by bolo možné kedykoľvek vypovedať aj počas školského roka.

Následne nám dňa 08.03.2017 bola zaslaná žiadosť spoločnosti NTS, a. s., ktorá má v nájme nebytové priestory kotelne, aby sme sa vyjadrili k výzve Správca Bytového domu, ktorou ich žiada o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, pretože podľa neho priestor užívajú bez právneho dôvodu a Mesto Nitra vraj nikdy nebolo vlastníkom tohto priestoru. Po podaní nášho vysvetlenia sa spoločnosť NTS, a. s. rozhodla, že do vyriešenia vlastníckeho sporu bude nájomné ukladať na depozitnom účte, ktorý nám bude sprístupnený po právoplatnosti súdneho rozhodnutia o určenie vlastníckeho práva k nebytovému priestoru.

Odbor majetku – na základe zistených skutočností neodporúčame uzatvoriť nájomnú zmluvu predloženú vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a vzhľadom na to, že oni nechcú odstrániť túto chybu, dokonca sa z nej pokúšajú ťažiť, navrhujeme podať na súd žalobu o určenie vlastníckeho práva.

VMČ č. 2 – Staré mesto – prerokoval predmetnú žiadosť na svojom zasadnutí, ktoré sa uskutočnilo dňa 20.03.2017 a vzalo správu na vedomie.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 14.03.2017 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 51/2017 odporúča neuzatvoriť nájomnú zmluvu na prenájom nebytových priestorov materskej školy a kotelne v bytovom dome súp. č. 133 a 204 postavenom na Mostnej ul. č. 1 a Za Ferenitkou č. 3, 5, 7 a 9 v Nitre. Komisia zároveň odporúča podať na príslušný okresný súd žalobu o určenie vlastníckeho práva ku kotelni a materskej škole.

Mestská rada v Nitre – na svojom rokovaní Mestskej rady v Nitre konanom dňa 11.04.2017 prijala uznesenie č. 295/2017-MR tak, ako je uvedené v I. alternatíve návrhu na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie Návrh na vzatie nehnuteľnosti do nájmu (MŠ Mostná) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.