



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Predkladateľ:</b>       | Mgr. Ján Odzgan, prednosta MsÚ   |
| <b>Číslo materiálu:</b>    | <b>268/2019</b>  |
| <b>Názov materiálu:</b>    | Návrh zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 55/2014-MZ zo dňa 13.02.2014 v znení uznesenia č. 238/2019-MZ zo dňa 27.06.2019 (odpredaj a prenájom pozemkov bývalej MŠ Javorová, k. ú. Chrenová – Orpheus Production s.r.o., Zbehy 824, IČO: 46738657) |
| <b>Spracovateľ:</b>        | Zuzana Veselková, referent pre evidenciu majetku   |
| <b>Napísal:</b>            | Zuzana Veselková, referent pre evidenciu majetku   |
| <b>Prizvať:</b>            | -  |
| <b>Dátum rokovania MZ:</b> | 05.09.2019   |
| <b>Dátum vyhotovenia:</b>  | 22.08.2019   |

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| <b>Návrh na uznesenie:</b> | „na osobitnej strane“ |
|----------------------------|-----------------------|

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Podpis predkladateľa:</b> |  |
|------------------------------|--|

## Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 55/2014-MZ zo dňa 13.02.2014 v znení uznesenia č. 238/2019-MZ zo dňa 27.06.2019 (odpredaj a prenájom pozemkov bývalej

MŠ Javorová, k. ú. Chrenová – Orpheus Production s.r.o., Zbehy 824, IČO: 46738657)

s c h v a ľ u j e

zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 55/2014-MZ zo dňa 13.02.2014 v znení uznesenia č. 238/2019-MZ zo dňa 27.06.2019 nasledovne:

- v schvaľovacej časti uznesenia, vo všetkých bodoch uznesenia vypustiť pôvodné znenie:  
„spoločnosť Orpheus Production s. r. o., Zbehy 822, IČO: 46738657“

a nahradiť ho novým znením:

„spoločnosť Orpheus Production s. r. o., IČO: 46738657, Javorová 644/12, 949 01 Nitra“

**Návrh zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 55/2014-MZ zo dňa 13.02.2014 v znení uznesenia č. 238/2019-MZ zo dňa 27.06.2019 (odpredaj a prenájom pozemkov bývalej MŠ Javorová, k. ú. Chrenová – Orpheus Production s.r.o., Zbehy 824, IČO: 46738657)**

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v platnom znení predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

*Mestské zastupiteľstvo v Nitre s c h v á l i l o uznesením č. 55/2014-MZ zo dňa 13.02.2014 v znení uznesenia 238/2019-MZ zo dňa 27.06.2019:*

*1. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a) ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,*

*odpredaj budov vo vlastníctve Mesta Nitry zapísaných na LV č. 1223 v k. ú. Chrenová a to:*

*- stavba s. č. 644 – materská škola na pozemkoch C KN parc. č. 889/1 - zast. plochy, a nádvoria o výmere 1 002 m<sup>2</sup> a parc. č. 889/2 - zast. plochy a nádvoria o výmere 344 m<sup>2</sup>,*

*pre spoločnosť Orpheus Production s. r. o., Zbehy 822, IČO: 46738657 za cenu podľa znaleckého posudku č. 119/2011, a to 360 341,-€ za nasledovných podmienok:*

- celková kúpna cena bude uhradená v pravidelných mesačných splátkach po dobu 8 rokov, a to počnúc prvou splátkou v septembri 2014 s tým, že až do splatenia celej kúpnej ceny bude v liste vlastníctva v časti C zapísané zriadenie záložného práva v prospech Mesta Nitry*
- v prípade skončenia projektu, neúspešnosti projektu, alebo v prípade zmeny účelového užívania objektu na iné než školské účely MŠ a ZŠ budú mať tieto skutočnosti za následok oprávnenie Mesta Nitry na odstúpenie od kúpnej zmluvy s povinnosťou mesta vrátiť kupujúcemu finančné plnenie vo výške kúpnej ceny, ktorá bola ku dňu odstúpenia kupujúcim v prospech mesta uhradená, vrátane ceny obojstranne odsúhlaseného stavebnotechnického zhodnotenia nehnuteľnosti jej rekonštrukciou, pričom v prípade, že sa účastníci vzájomne nedohodnú na jej výške, tak bude výška finančného zhodnotenia určeného znaleckým posudkom, a súčasne bude v zmysle tých istých dojednaní zriadené predkupné právo v prospech mesta*
- kupujúci sa na základe osobitnej dohody zaviazuje, že po celú dobu splácania kúpnej ceny k stavbám umožní mestu prijatie a realizáciu celého výchovnovzdelávacieho procesu 2 žiakov predškolského zariadenia ročne so štipendiom poskytnutým zriaďovateľom školy vo výške 50% ročného školného za predpokladu, že mesto poskytne zriaďovateľovi v zmysle platnej legislatívy dotáciu na žiaka školy vo výške 100% normatívu. V prípade, že dotácia nebude poskytnutá vo výške 100% schváleného normatívneho financovania na žiaka, bude výška štipendia upravená v pomere k výške poskytnutej dotácie.*

*2. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a) ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,*

*a) zámer odpredaja pozemkov registra C KN vo vlastníctve Mesta Nitry zapísaných na LV č. 1223 v k. ú. Chrenová, podľa GP č. 284/2018 a to:*

- parc. č. 889/3 – ostatné plochy o výmere 380 m<sup>2</sup>*
- parc. č. 889/4 – ostatné plochy o výmere 451 m<sup>2</sup>*
- parc. č. 889/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 143 m<sup>2</sup>*
- parc. č. 889/6 – ostatné plochy o výmere 53 m<sup>2</sup>*
- parc. č. 889/7 – ostatné plochy o výmere 739 m<sup>2</sup>*
- parc. č. 889/8 – ostatné plochy o výmere 244 m<sup>2</sup>*
- parc. č. 889/9 – ostatné plochy o výmere 205 m<sup>2</sup>*
- parc. č. 889/10 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 221 m<sup>2</sup>*
- parc. č. 889/12 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m<sup>2</sup>*
- parc. č. 889/13 – ostatné plochy o výmere 78 m<sup>2</sup>*

- parc. č. 889/14 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 98 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/15 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 395 m<sup>2</sup>

spolu v celkovej výmere 7 053 m<sup>2</sup>, pre spoločnosť Orpheus Production s. r. o., Zbehy 822, IČO: 46738657

**b)** odpredaj pozemkov registra C KN vo vlastníctve Mesta Nitry zapísaných na LV č. 1223 v k. ú. Chrenová, podľa GP č. 284/2018 a to:

- parc. č. 889/3 – ostatné plochy o výmere 380 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/4 – ostatné plochy o výmere 451 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 143 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/6 – ostatné plochy o výmere 53 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/7 – ostatné plochy o výmere 739 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/8 – ostatné plochy o výmere 244 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/9 – ostatné plochy o výmere 205 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/10 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 221 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/12 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/13 – ostatné plochy o výmere 78 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/14 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 98 m<sup>2</sup>
- parc. č. 889/15 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 395 m<sup>2</sup>

spolu v celkovej výmere 7 053 m<sup>2</sup>, pre spoločnosť Orpheus Production s. r. o., Zbehy 822, IČO: 46738657.

Do uzatvorenia kúpnej zmluvy budú tieto nehnuteľnosti predmetom prenájmu budúceho kupujúceho spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou 3 mesiace za cenu 0,40 €/m<sup>2</sup>/rok, za podmienky, že s nájomnou zmluvou bude súčasne uzatvorená zmluva o budúcej kúpnej zmluve na uvedené pozemky s tým, že po splatení kúpnej ceny za odpredaj stavieb podľa bodu 1 uznesenia č. 55/2014-MZ zo dňa 13.02.2014 spoločnosť Orpheus Production s. r. o. odkúpi prenajaté pozemky za kúpnu cenu podľa znaleckého posudku č. 119/2011 vyhotoveného znalcom Ing. Vladimírom Kurucom dňa 29.09.2011, a to vo výške 477 276,55€ + DPH (DPH bude počítaná podľa platnej legislatívy v čase predaja) v pravidelných mesačných splátkach po dobu 6 rokov s tým, že účastníci uzatvoria riadnu kúpnu zmluvu do 60 dní od pripísania poslednej splátky kúpnej ceny za stavby podľa bodu 1 uznesenia č. 55/2014-MZ zo dňa 13.02.2014 na účet mesta.

Dôvodom odpredaja a prenájmu predmetných pozemkov spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že žiadateľ má v záujme prevádzkovať v tomto areáli súkromnú materskú školu a súkromnú základnú školu. Nehnuteľnosti sa dlhodobo nevyužívajú a vyžadujú kompletnú rekonštrukciu, ktorú žiadateľ bude financovať z vlastných finančných prostriedkov.

**3.** spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a) ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,

**a)** zámer odpredaja pozemkov registra C KN vo vlastníctve Mesta Nitry zapísaných na LV č. 1223 v k. ú. Chrenová, podľa GP č. 284/2018 a to:

- novovytvorenú parc. č. 889/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 043 m<sup>2</sup>, ktorá bola vytvorená z dielu č. 1 o výmere 1 002 m<sup>2</sup> z parc. č. 889/1, dielu č. 2 o výmere 34 m<sup>2</sup> z parc. č. 889/7 a diel č. 3 o výmere 7 m<sup>2</sup> z parc. č. 889/8
- parc. č. 889/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 344 m<sup>2</sup>

na ktorých sa nachádzajú stavby s. č. 644 – materská škôlka pre spoločnosť Orpheus Production s. r. o., Zbehy 822, IČO: 46738657

**b)** odpredaj pozemkov registra C KN vo vlastníctve Mesta Nitry zapísaných na LV č. 1223 v k. ú. Chrenová, podľa GP č. 284/2018 a to:

- novovytvorenú parc. č. 889/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 043 m<sup>2</sup>, ktorá bola vytvorená z dielu č. 1 o výmere 1 002 m<sup>2</sup> z parc. č. 889/1, dielu č. 2 o výmere 34 m<sup>2</sup> z parc. č. 889/7 a diel č. 3 o výmere 7 m<sup>2</sup> z parc. č. 889/8
- parc. č. 889/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 344 m<sup>2</sup>, na ktorých sa nachádzajú stavby s. č. 644 – materská škôlka pre spoločnosť Orpheus Production s. r. o., Zbehy 822, IČO: 46738657, za kúpnu cenu podľa znaleckého posudku č. 119/2011 vyhotoveného znalcom Ing. Vladimírom Kurucom dňa 29.09.2011, a to vo výške 93 858 € (DPH bude počítaná podľa platnej legislatívy v čase predaja) s tým, že časť kúpnej ceny vo výške 1,-€ bola uhradená pri podpise kúpnej zmluvy a zvyšná časť kúpnej ceny vo výške 93 857,- € bude uhradená do 12 mesiacov od pripísania poslednej splátky kúpnej ceny za stavby na účet mesta a za podmienky, že do splatenia celej kúpnej ceny bude v liste vlastníctva v časti C zapísané zriadenie exekučného záložného práva v prospech Mesta Nitry.

Uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa tohto bodu je podmienené predchádzajúcim uzatvorením nájomnej zmluvy a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podľa bodu 2 b).

Dôvodom odpredaja predmetných pozemkov spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že na predmetných pozemkoch sú vybudované stavby s. č. 644 na parc. č. 889/1 a 889/2, ktoré žiadateľ nadobudol v zmysle bodu 1 uznesenia č. 55/2014-MZ zo dňa 13.02.2014, v ktorých má záujem prevádzkovať súkromnú materskú školu a súkromnú základnú školu. Nehnutelnosti sa dlhodobo nevyužívajú a vyžadujú kompletnú rekonštrukciu, ktorú žiadateľ bude financovať z vlastných finančných prostriedkov.

**4.** spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a) ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,

**a)** zámer odpredaja pozemkov registra C KN vo vlastníctve Mesta Nitry, v k. ú. Chrenová, podľa GP č. 284/2018 a to:

- parc. č. 889/11 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 275 m<sup>2</sup>
  - parc. č. 889/16 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m<sup>2</sup>
- na ktorých sa nachádzajú prístupové chodníky k stavbám s. č. 644 na parc. č. 889/1 a 889/2 – materská škôlka pre spoločnosť Orpheus Production s. r. o., Zbehy 822, IČO: 46738657

**b)** odpredaj pozemkov registra C KN vo vlastníctve Mesta Nitry zapísaných na LV č. 1223 v k. ú. Chrenová, podľa GP č. 284/2018 a to:

- parc. č. 889/11 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 275 m<sup>2</sup>
  - parc. č. 889/16 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m<sup>2</sup>
- na ktorých sa nachádzajú prístupové chodníky k stavbám s. č. 644 na parc. č. 889/1 a 889/2 – materská škôlka pre spoločnosť Orpheus Production s. r. o., Zbehy 822, IČO: 46738657, za kúpnu cenu podľa znaleckého posudku č. 119/2011 vyhotoveného znalcom Ing. Vladimírom Kurucom dňa 29.09.2011, a to vo výške 22 263,45 € + DPH (DPH bude počítaná podľa platnej legislatívy v čase predaja).

Dôvodom odpredaja predmetných pozemkov spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je, že žiadateľ má v záujme prevádzkovať súkromnú materskú škôlku a súkromnú základnú školu, musí dokladovať a zabezpečiť prístup ku stavbám pre čerpanie úveru z banky a preto bol vyhotovený nový GP č. 284/2018 na zameranie chodníkov.

**5.** spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a) ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,

**a)** zámer odpredaja spevnených plôch spolu s príslušenstvom vo vlastníctve Mesta Nitra na pozemkoch registra C KN menovaných v bode 2 tohto uznesenia, prislúchajúcich k stavbám s. č. 644 na parc. č. 889/1 a 889/2, ktoré sú špecifikované v znaleckom posudku č. 119/2011

vyhotovenom znalcom Ing. Vladimírom Kurucom dňa 29.09.2011 pre spoločnosť Orpheus Production s. r. o., Zbehy 822, IČO: 46738657

**b) odpredaj spevnených plôch spolu s príslušenstvom vo vlastníctve Mesta Nitra na pozemkoch registra C KN menovaných v bode 2 tohto uznesenia, prislúchajúcich k stavbám s. č. 644 na parc. č. 889/1 a 889/2, za kúpnu cenu podľa znaleckého posudku č. 119/2011 vyhotovenom znalcom Ing. Vladimírom Kurucom dňa 29.09.2011, a to:**

|                      |            |
|----------------------|------------|
| vodovodná prípojka   | 865,25 €   |
| kanalizačná prípojka | 577,33 €   |
| tepelný kanál        | 1 146,65 € |
| spevnené plochy I    | 1 321,80 € |
| spevnené plochy II   | 710,00 €   |
| spevnené plochy III  | 2 096,69 € |
| oplotenie pozemku    | 8 761,95 € |

pre spoločnosť Orpheus Production s. r. o., Zbehy 822, IČO: 46738657.

Dôvodom odpredaja predmetných nehnuteľností spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že spoločnosť Orpheus production, s. r. o. nevyhnutne potrebuje prístupové chodníky a prípojky inžinierskych sietí k zabezpečeniu prevádzky školy vo svojich budovách s. č. 644, ktoré nadobudla v zmysle bodu 1 uznesenia č. 55/2014-MZ zo dňa 13.02.2014 z dôvodu deklarovania prístupu k stavbám v ich vlastníctve.

OM: v zmysle uvedeného uznesenia bol vypracovaný návrh kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je odpredaj pozemkov pod chodníkmi (podľa bodu 4.), a ktorý bol zaslaný dňa 05.08.2019 kupujúcemu na pripomienkovanie. Zástupca kupujúceho nám dňa 15.08.2019 oznámil, že došlo k zmene sídla spoločnosti z pôvodnej adresy Zbehy 822 na novú adresu Javorová 644/12, 949 01 Nitra.

Pre potreby povolenia vkladu kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností je nevyhnutné, aby údaje uvedené v uznesení boli totožné s údajmi v obchodnom registri SR a v kúpnej zmluve. Preto z uvedeného dôvodu navrhujeme zmenu uznesenia č. 55/2014-MZ zo dňa 13.02.2014 v znení uznesenia č. 238/2019-MZ zo dňa 27.06.2019.

**Mestská rada v Nitre** na zasadnutí konanom dňa 20.08.2019 odporučila MZ v Nitre schváliť zmenu uznesenia tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zmenu uznesenia tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.