



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	<b>Mgr. Martin Horák, poverený výkonom funkcie prednostu Mestského úradu v Nitre</b>
<b>Číslo materiálu:</b>	<b>339/2019-1</b>
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 2790 na „C“ KN parc. č. 1262/2 v kat. úz. Nitra pre Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie)
<b>Spracovateľ:</b>	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
<b>Napísal:</b>	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
<b>Prizvať:</b>	-
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	12.12.2019
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	27.11.2019

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

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 2790 na „C“ KN parc. č. 1262/2 v kat. úz. Nitra pre Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie)

s c h v a ľ u j e

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

### **I. alternatíva**

prenájom stavby súpisné číslo 2790 na parcele č. 1262/2 – Základná umelecká škola a parcely registra „C“ KN č. 1262/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 570 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, pre súčasného nájomcu, Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie, so sídlom ul. Jozefa Vuruma 2, Nitra, IČO: 36 097 551, **na dobu určitú, 10 rokov, za nájomné vo výške 15,- €/m<sup>2</sup>/rok** + úhradu nákladov spojených s prevádzkou a údržbou prenajatej nehnuteľnosti, **pričom sa nájomca bude podieľať na rekonštrukcii predmetnej nehnuteľnosti v prípade jej realizácie vo výške minimálne 1/3-iny z celkových nákladov.**

Dôvodom prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že súčasný nájomca užíva predmetné nehnuteľnosti na základe Zmluvy o nájme č. 525 46/042/2009 v znení dodatku č. 1, uzatvorenej na dobu určitú, 10 rokov, počínajúc dňom 04.12.2009 do 03.12.2019, za účelom poskytovania pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie obyvateľom mesta Nitra, ako aj jeho blízkeho okolia

alebo

### **II. alternatíva**

prenájom stavby súpisné číslo 2790 na parcele č. 1262/2 – Základná umelecká škola a parcely registra „C“ KN č. 1262/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 570 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, pre súčasného nájomcu, Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie, so sídlom ul. Jozefa Vuruma 2, Nitra, IČO: 36 097 551, **na dobu neurčitú, a to na obdobie 1 roka za nájomné v pôvodnej výške, t. j. 10,50 €/m<sup>2</sup>/rok** + úhradu nákladov spojených s prevádzkou a údržbou prenajatej nehnuteľnosti **a v ďalších rokoch bude cena nájmu, z dôvodu potreby investície do rekonštrukcie predmetnej budovy, zvýšená na 30,- €/m<sup>2</sup>/rok.**

Dôvodom prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že súčasný nájomca užíva predmetné nehnuteľnosti na základe Zmluvy o nájme č. 525 46/042/2009 v znení dodatku č. 1, uzatvorenej na dobu určitú, 10 rokov, počínajúc dňom 04.12.2009 do 03.12.2019, za účelom poskytovania pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie obyvateľom mesta Nitra, ako aj jeho blízkeho okolia

u k l a d á

Službytu Nitra, s. r. o.

zabezpečiť uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.12.2019

K: MR

**Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 2790 na parcele registra „C“ KN č. 1262/2 v kat. úz. Nitra pre Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie)**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na zasadnutí konanom dňa 21.11.2019 prerokovalo Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 2790 na „C“ KN parc. č. 1262/2 v kat. úz. Nitra pre Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie a **uznesením číslo 351/2019-MZ** vrátilo materiál na dopracovanie.

Z uvedeného dôvodu predkladáme návrh na dlhodobý prenájom nehnuteľností v majetku mesta Nitra dopracovaný o stanovisko zriaďovateľa Centra pedagogicko – psychologického poradenstva a prevencie v Nitre, Okresného úradu v Nitre.

Mesto Nitra je vlastníkom stavby súpisné číslo 2790 na parcele č. 1262/2 – základná umelecká škola a parcely registra „C“ KN č. 1262/2 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 570 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra, nachádzajúcich sa na ul. Jozefa Vuruma č. 2 v Nitre.

Predmetné nehnuteľnosti boli zverené na výkon správy spoločnosti Služby Nitra, s. r. o., Janka Kráľa 122, Nitra, ktorý ako prenajímateľ uzatvoril s nájomcom, SR – Centrom pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie, so sídlom ul. Jozefa Vuruma 2, Nitra, Zmluvu o nájme č. 525 46/042/2009 zo dňa 30.11.2009 v znení dodatku č. 1. Zmluva o nájme je uzatvorená na dobu určitú, 10 rokov, počínajúc dňom 04.12.2009 do 03.12.2019, za účelom poskytovania pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie obyvateľom mesta Nitra a jeho blízkeho okolia. Aktualizovaná výška nájomného je 10,50 €/m<sup>2</sup>/rok, čo pri celkovej prenajímanej výmere 1148,80 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 12 055,32 €/rok.

Odbor majetku obdržal žiadosť **Centra pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie, ul. Jozefa Vuruma č. 2, 949 01 Nitra** zo dňa 27.03.2019 o predĺženie platnosti Zmluvy o nájme č. 525 46/042/2009 v znení dodatku č. 1 **na dobu určitú, 10 rokov, t. j. do 03.12.2029.** Centrum poskytuje komplexnú psychologickú, špeciálnopedagogickú, diagnostickú, výchovnú, poradenskú a preventívnu starostlivosť deťom, okrem detí so zdravotným postihnutím, najmä v oblasti optimalizácie ich osobnostného, vzdelávacieho a profesijného vývinu, starostlivosti o rozvoj nadania, eliminovania porúch psychického vývinu a porúch správania. Zákonným zástupcom a pedagogickým zamestnancom poskytuje poradenské služby. Centrum poskytuje služby deťom od narodenia a žiakom do ukončenia prípravy na povolanie.

Prenajatá nehnuteľnosť na ul. Jozefa Vuruma č. 2 v Nitre je svojou polohou a dispozičným riešením pre sídlo CPPPaP optimálnou voľbou nielen z hľadiska potrieb zariadenia, ale – prioritne i s ohľadom na záujmy a potreby klientely zariadenia.

V prenajatej budove je nutné opraviť fasádu, okná a strechu.

**Služby Nitra, s. r. o.,**

vyčíslil náklady na opravu fasády budovy na ul. Jozefa Vuruma č. 2 nasledovne:

„Plocha fasády má veľkosť cca 845 m<sup>2</sup> a pri bežnej cene 50,- €/m<sup>2</sup> za opravu to predstavuje sumu cca 42 250,- € bez DPH, s DPH sumu 50 700,- €. K tomu navrhujeme zobrať do úvahy nevyhovujúci stav okien, kde ich náhrada za najlacnejšie plastové by stála cca 36 000,- € bez DOP, s DPH 43 200,- €. Poznávame, že je potrebné pred realizáciou vyžiadať stanovisko pamiatkového úradu k spôsobu opravy fasády o druhu použitých okien a samozrejme stavbu ohlásiť stavebnému úradu. V prípade požiadavky pamiatkového úradu

riešiť opravu fasády reštaurátorom a okná nahradiť výrobou reprodukčných kópií by sa náklady navýšili na cca trojnásobok uvedených súm“.

### **Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť**

na zasadnutí konanom dňa 06.06.2019 uznesením číslo 96/2019 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť predĺženie doby nájmu stavby súp. č. 2790 na parcele č. 1262/2 v kat. úz. Nitra pre súčasného nájomcu, Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie so sídlom ul. Jozefa Vuruma 2, Nitra na obdobie 10 rokov, t. j. do 03.12.2029, v alternatívach:

- I. zvýšenie nájmu, z ktorého by sa uhradzała rekonštrukcia budovy v zmysle odhadu nákladov predložených prenajímateľom, spoločnosťou Službyt Nitra, s. r. o., k čomu je potrebné pripočítať náklady na opravu strechy
- II. rokovať s nájomcom o možnosti poskytnutia iných voľných priestorov (napr. v Základnej škole na Novozámockej ulici v Nitre)
- III. možnosť zámeny nehnuteľností s Ministerstvom vnútra SR za cenu podľa znaleckého posudku.

Pokiaľ nebude realizovaná rekonštrukcia budovy, nájom bude predĺžený za rovnakých podmienok. Komisia požiadala predložiť stanovisko zriaďovateľa, Okresného úradu v Nitre, opätovne na vyjadrenie, pričom návrh na nakladanie s predmetnou nehnuteľnosťou vo vlastníctve mesta Nitra by mal byť predmetom zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Nitre konaného dňa 21.11.2019.

Odbor majetku listom zo dňa 24.09.2019 obdržal vyjadrenie Centra pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie, ul. Jozefa Vuruma č. 2, Nitra, v ktorom sa uvádza, že po prehodnotení predložených alternatív, v súlade s možnosťami centra a na základe stanoviska zriaďovateľa, Okresného úradu Nitra, požaduje predĺženie doby nájmu nehnuteľností na ul. J. Vuruma č. 2 Nitra na obdobie 10 rokov, t. j. do 03.12.2029 za rovnakých podmienok, aké sú dohodnuté v aktuálne platnej Zmluve o nájme č. 525/46/042/2009 v znení dodatku č. 1.

Riaditeľka centra, Mgr. Pauličková, telefonicky uviedla pripomienky k hore uvedeným alternatívam, z ktorých ani jedno riešenie nevyhovuje z dôvodu:

- I. alternatíva – zvýšenie nájomného je možné iba so súhlasom zriaďovateľa, čo rozpočet neumožňuje; súčasnú výšku nájmu vedia uhrádzať
- II. alternatíva – nájsť iné vhodné priestory, napr. v školách je obtiažne, charakter poskytovanej činnosti centra to neumožňuje, klientom, deťom v materských školách, žiakom do ukončenia prípravy na povolania, zákonným zástupcom detí a žiakov a pedagogickým zamestnancom škôl musia poskytnúť neutrálnu pôdu a pokoj
- III. alternatíva – zámena nehnuteľností nie je reálna – Ministerstvo vnútra SR nemá takýto objekt.

### **Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť**

na zasadnutí konanom dňa 24.10.2019 uznesením číslo 180/2019 **neodporučila** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť **dlhodobý prenájom** stavby súpisné číslo 2790 na parcele č. 1262/2 – Základná umelecká škola a parcely registra „C“ KN č. 1262/2 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 570 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra pod stavbou vo vlastníctve Mesta Nitra, ale **odporučila** schváliť prenájom predmetných nehnuteľností na 1 rok za cenu pôvodnú, pričom ďalšie roky bude cena nájmu, z dôvodu potreby investície do rekonštrukcie predmetnej

budovy, zvýšená na 30,- €/m<sup>2</sup>/rok pre Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie so sídlom ul. Jozefa Vuruma č. 2, Nitra.

### **Mestský úrad v Nitre**

Primátor mesta Nitra vyjadril súhlas so zámerom prenájmu stavby súp. č. 2790 na parcele č. 1262/2 a parcely registra „C“ KN č. 1262/2 v kat. úz. Nitra pre súčasného nájomcu, Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie, ul. Jozefa Vuruma č. 2, Nitra podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom Mestské zastupiteľstvo v Nitre rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Na zasadnutie Mestskej rady v Nitre, konané dňa 05.11.2019, sme predložili návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 2790 na parcele registra „C“ KN č. 1262/2 v kat. úz. Nitra pre Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie) v alternatívach:

#### **I. alternatíva**

prenájom stavby súpisné číslo 2790 na parcele č. 1262/2 – Základná umelecká škola a parcely registra „C“ KN č. 1262/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 570 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, pre súčasného nájomcu, Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie, so sídlom ul. Jozefa Vuruma 2, Nitra, IČO: 36 097 551, na dobu neurčitú, a to na obdobie 1 roka za nájomné v pôvodnej výške, t. j. 10,50 €/m<sup>2</sup>/rok + úhrada nákladov spojených s prevádzkou a údržbou prenajatej nehnuteľnosti, pričom ďalšie roky bude cena nájmu, z dôvodu potreby investície do rekonštrukcie predmetnej budovy, zvýšená na 30,- €/m<sup>2</sup>/rok.

Dôvodom prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že súčasný nájomca užíva predmetné nehnuteľnosti na základe Zmluvy o nájme č. 525 46/042/2009 v znení dodatku č. 1, uzatvorenej na dobu určitú, 10 rokov, počínajúc dňom 04.12.2009 do 03.12.2019, za účelom poskytovania pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie obyvateľom mesta Nitra, ako aj jeho blízkeho okolia

#### **II. alternatíva**

dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 2790 na parcele č. 1262/2 – Základná umelecká škola a parcely registra „C“ KN č. 1262/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 570 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, pre súčasného nájomcu, Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie, so sídlom ul. Jozefa Vuruma 2, Nitra, IČO: 36 097 551 na dobu určitú, ďalších 10 rokov, za nájomné na obdobie 1 roka v pôvodnej výške, t. j. 10,50 €/m<sup>2</sup>/rok + úhrada nákladov spojených s prevádzkou a údržbou prenajatej nehnuteľnosti a v ďalších rokoch trvania nájmu za nájomné vo výške 30,- €/m<sup>2</sup>/rok.

Dôvodom prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že súčasný nájomca užíva predmetné nehnuteľnosti na základe Zmluvy o nájme č. 525 46/042/2009 v znení dodatku č. 1, uzatvorenej na dobu určitú, 10 rokov, počínajúc dňom 04.12.2009 do 03.12.2019, za účelom poskytovania pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie obyvateľom mesta Nitra, ako aj jeho blízkeho okolia.

### **Mestská rada v Nitre**

na zasadnutí konanom dňa 05.11.2019 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 2790 na parcele registra „C“ KN č. 1262/2 v kat. úz. Nitra pre Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie) **podľa alternatívy č. I.**

Po zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre konaného dňa 21.11.2019 bolo odborom majetku doručené **vyjadrenie žiadateľa, ktorý aktuálne, po prehodnotení celkovej situácie a možností zo strany zriaďovateľa a na základe rozhodnutia zriaďovateľa, po zmene legislatívy, predložil nasledovnú žiadosť:**

„Obraciame sa na Mesto Nitra so žiadosťou predĺžiť Centru pedagogicko – psychologického poradenstva a prevencie v Nitre dobu nájmu nehnuteľnosti na ul. J. Vuruma č. 2 Nitra, t. j. predĺžiť platnosť Zmluvy o nájme č. 525 46/042/2009 v znení dodatku č. 1 **na dobu určitú, 10 rokov, do 03.12.2029.**

Cenu nájmu žiadame stanoviť **maximálne** na sumu **15,- €/m<sup>2</sup>/rok**, pričom predkladáme ponuku v prípade rekonštrukcie predmetnej nehnuteľnosti podieľať sa na tejto rekonštrukcii vo výške **minimálne 1/3-iny celkových nákladov**“.

Na základe týchto informácií predkladáme opätovne na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre dopracovaný Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 2790 na parcele registra „C“ KN č. 1262/2 v kat. úz. Nitra pre Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie) vo dvoch alternatívach nasledovne a to tak, že:

#### **I. alternatíva**

na základe doplnenej žiadosti CPPPaP: **na dobu určitú, 10 rokov, za nájomné vo výške 15,- €/m<sup>2</sup>/rok** + úhradu nákladov spojených s prevádzkou a údržbou prenajatej nehnuteľnosti, **pričom sa nájomca bude podieľať na rekonštrukcii predmetnej nehnuteľnosti v prípade jej realizácie vo výške minimálne 1/3-iny z celkových nákladov.**

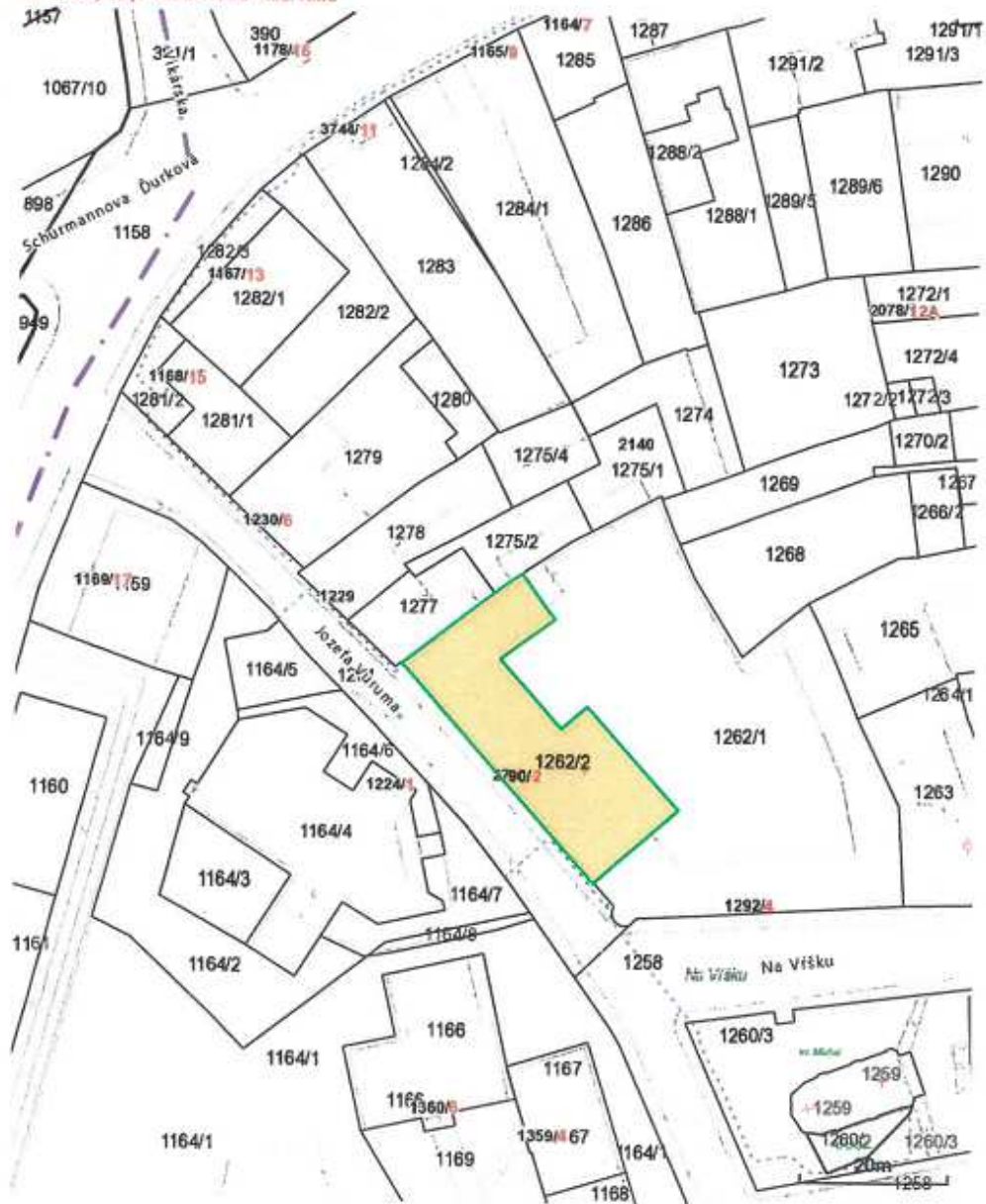
a

#### **II. alternatíva**

na základe odporúčania komisie majetku: **na dobu neurčitú, a to na obdobie 1 roka za nájomné v pôvodnej výške, t. j. 10,50 €/m<sup>2</sup>/rok** + úhradu nákladov spojených s prevádzkou a údržbou prenajatej nehnuteľnosti **a v ďalších rokoch bude cena nájmu, z dôvodu potreby investície do rekonštrukcie predmetnej budovy, zvýšená na 30,- €/m<sup>2</sup>/rok.**

## Parcela registra C, 1262/2

Nitriansky kraj > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Datum: 28.10.2019

MATERIÁL č. 339/2019

Google 2 Jozefa Vuruma



Vytvorenie snímky: sep 2014 © 2019 Google

Nitra, Nitriansky kraj

Google

Street View – sep 2014



<https://www.google.sk/maps/place/Jozefa+Vuruma+2790%2F2,+949+01+Nitra/@48...> 10. 10. 2019