



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	467/2020-1
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (pozemok „C“ KN parc. č. 13/1 a stavba s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek)
Spracovateľ:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	11.06.2020
Dátum vyhotovenia:	26.05.2020

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

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 (pozemok „C“ KN parc. č. 13/1 a stavba s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek)

s c h v a ľ u j e

I. Alternatíva

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

odpredaj pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvorí o výmere 1577 m² a stavby s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek (budova bývalého archívu na Ovocinárskej ul.), zapísané na liste vlastníctva č. 7193 na vlastníka Mesto Nitra v celosti do výlučného vlastníctva spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399, za kúpnu cenu vo výške 96.000,- € s úhradou kúpnej ceny podľa splátkového kalendára v dvoch splátkach nasledovne:

- 50 % pri podpise zmluvy po vystavení faktúry
- 50 % do 12 mesiacov od podpisu zmluvy

s tým, že až do splatenia celej kúpnej ceny bude v liste vlastníctva v časti C zapísané zriadenie záložného práva v prospech Mesta Nitra.

Kupujúci uhradia náklady spojené s návrhom na vklad záložného práva a vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Dôvodom odpredaja spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že predmetné nehnuteľnosti budú využívané na účel prevádzkovania Súkromnej materskej školy a Súkromnej základnej školy.

Kreatívne centrum s.r.o. je zriaďovateľom Súkromnej materskej školy a taktiež Súkromnej základnej školy v Banskej Bystrici, má dlhoročné skúsenosti v podnikateľskom sektore, v oblasti výchovy a vzdelávania používa osvedčené metódy a postupy, ktoré sú zárukou napredovania zverených detí ako aj spokojnosti rodičov.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie zmlúv podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 30.09.2020

K: MR

alebo

II. Alternatíva

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

odpredaj pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvorí o výmere 1577 m² a stavby s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek (budova bývalého archívu na Ovocinárskej ul.), zapísaných na liste vlastníctva č. 7193 na vlastníka Mesto Nitra v celosti do výlučného vlastníctva spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399, za kúpnu cenu vo výške 96.000,- € s tým, že kúpna zmluva bude uzatvorená až po kolaudácii stavebných úprav stavby s. č. 62 výhradne za podmienky, že účel využitia stavby s. č. 62 uvedený v kolaudačnom rozhodnutí bude nebytová budova pre školstvo a vzdelávanie (ďalej len „stavebné úpravy stavby s. č. 62“), pričom:

Za účelom vydania stavebného povolenia k stavebným úpravám stavby s. č. 62 bude uzatvorená Zmluva o budúcej kúpnej zmluve s rozvázovacou podmienkou, že ak stavba s. č. 62 nebude prestavaná pre účely školstva a vzdelávania a/alebo ak stavebné úpravy stavby s. č.

62 nebudú skolaudované do 2 rokov od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, tak Mesto Nitra nie je povinné odpredať vyššie uvedené nehnuteľnosti parc. č. 13/1 a stavbu súp. č. 62 a súčasne bude uzatvorená nájomná zmluva s tým, že prenájom vyššie uvedených nehnuteľností realizovaný ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bude dohodnutý na dobu určitú odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia k stavebným úpravám stavby s. č. 62 do dňa uzatvorenia Kúpnej zmluvy, najviac však do 2 rokov od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve za nájomné vo výške 1,- €/m²/rok za účelom realizácie a kolaudácie stavebných úprav stavby s. č. 62.

V prípade, ak budúci kupujúci nevykoná stavebné úpravy podľa podmienok dohodnutých v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve a z tohto dôvodu nedôjde k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy, vyplatí Mesto Nitra budúcemu kupujúcemu preukázateľne účelne vynaložené náklady na stavebné úpravy stavby s. č. 62 pre účely školstva a vzdelávania po predchádzajúcom schválení Mestským zastupiteľstvom v Nitre. Kupujúci uhradia náklady spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Dôvodom odpredaja a prenájmu predmetných nehnuteľností spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že predmetné nehnuteľnosti budú využívané na účel prevádzkovania Súkromnej materskej školy a Súkromnej základnej školy.

Kreatívne centrum s.r.o. je zriaďovateľom Súkromnej materskej školy a taktiež Súkromnej základnej školy v Banskej Bystrici, má dlhoročné skúsenosti v podnikateľskom sektore, v oblasti výchovy a vzdelávania používa osvedčené metódy a postupy, ktoré sú zárukou napredovania zverených detí ako aj spokojnosti rodičov.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie zmlúv podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 30.09.2020

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra (pozemok „C“ KN parc. č. 13/1 a stavba s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek)

V súlade so zákonom SNR 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 na základe žiadosti, ktorú predložila spoločnosť Kreativne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava.

Spoločnosť Kreativne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava

listom zo dňa 04.11.2019 požiadala o odkúpenie nehnuteľností - budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul. - stavba súp. č. 62 – dom na pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 a pozemok „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvorí o výmere 1577 m² v k. ú. Kynek, ktorá je zapísaná na LV č. 7193 na vlastníka Mesto Nitra.

Žiadateľ uvádza, že jeho zámerom, za predpokladu získania predmetnej nehnuteľnosti do jeho vlastníctva, je zachovať „genius loci“ daného miesta a naďalej ponechať objektu jeho pôvodný účel, t. j. prevádzkovať Súkromnú materskú školu a Súkromnú základnú školu.

Kreativne centrum s.r.o. je zriaďovateľom Súkromnej materskej školy a taktiež Súkromnej základnej školy v Banskej Bystrici, má dlhoročné skúsenosti v podnikateľskom sektore, v oblasti výchovy a vzdelávania používa osvedčené metódy a postupy, ktoré sú zárukou napredovania zverených detí ako aj spokojnosti rodičov.

Všeobecná hodnota nehnuteľností je stanovená znaleckým posudkom č. 107/2014 zo dňa 11.05.2014 vo výške 91 600 €.

Žiadateľ ponúkol za odkúpenie predmetných nehnuteľností kúpnu cenu vo výške **96 000,- € formou splátkového kalendára** tak, že 50% kúpnej ceny uhradia pri podpise kúpnej zmluvy a zvyšných 50% kúpnej ceny uhradia najneskôr v termíne do jedného roka odo dňa podpisu tejto zmluvy.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 411/2019-MZ na svojom 13. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 12.12.2019 schválilo

„spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámer odpredať pozemok „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvorí o výmere 1577 m² a stavbu s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek (budova bývalého archívu na Kyneku), zapísané na liste vlastníctva č. 7193 na vlastníka Mesto Nitra pre spoločnosť Kreativne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava za cenu podľa znaleckého posudku.

Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je odpredaj predmetnej nehnuteľnosti za účelom prevádzkovania Súkromnej materskej školy a Súkromnej základnej školy.

Kreativne centrum s.r.o. je zriaďovateľom Súkromnej materskej školy a taktiež Súkromnej základnej školy v Banskej Bystrici, má dlhoročné skúsenosti v podnikateľskom sektore, v oblasti výchovy a vzdelávania používa osvedčené metódy a postupy, ktoré sú zárukou napredovania zverených detí ako aj spokojnosti rodičov.

Kupujúci uhradia náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.“

VMČ č. 5 – Diely, Párovské Háje, Kynek, Mlynárce na zasadnutí konanom dňa 04.12.2019 prerokoval predmetný materiál a súhlasí s odpredajom nehnuteľnosti na Ovocinárskej ul., ktorá je majetkom mesta za cenu 96 000,- €.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na zasadnutí konanom dňa 19.11.2019 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 212/2019 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj budovy bývalého archívu na Kyneku - stavba súp. č. 62 – dom na pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 a pozemok „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvoría o výmere 1577 m² v k. ú. Kynek, ktorá je zapísaná na LV č. 7193 na vlastníka Mesto Nitra za kúpnu cenu 96.000,-€ pre Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava pričom kúpna cena bude uhradená formou dvoch splátok, a to tak, že 50% bude uhradených pri podpise kúpnej zmluvy a zvyšná časť 50% bude uhradená do 1 roka od podpisu kúpnej zmluvy. V prípade, že odpredaj podľa vyššie uvedeného neprebehne, komisia odporúča predaj formou OVS za cenu podľa aktualizovaného znaleckého posudku.

Mestská rada v Nitre na zasadnutí konanom dňa 03.03.2020 prerokovala návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (pozemok „C“ KN parc. č. 13/1 a stavba s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek) v znení:

„o d p o r ú č a

*Mestskému zastupiteľstvu v Nitre
schváliť*

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

odpredaj pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvoría o výmere 1577 m² a stavby s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek (budova bývalého archívu na Ovocinárskej ul.), zapísané na liste vlastníctva č. 7193 na vlastníka Mesto Nitra pre spoločnosť Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399 za kúpnu cenu vo výške ,- € s úhradou kúpnej ceny podľa splátkového kalendára v dvoch splátkach nasledovne:

- 50 % pri podpise zmluvy po vystavení faktúry

- 50 % do 12 mesiacov od podpisu zmluvy

s tým, že až do splatenia celej kúpnej ceny bude v liste vlastníctva v časti C zapísané zriadenie záložného práva v prospech Mesta Nitra.

Dôvodom odpredaja spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že predmetné nehnuteľnosti budú využívané na účel prevádzkovania Súkromnej materskej školy a Súkromnej základnej školy.

Kreatívne centrum s.r.o. je zriaďovateľom Súkromnej materskej školy a taktiež Súkromnej základnej školy v Banskej Bystrici, má dlhoročné skúsenosti v podnikateľskom sektore, v oblasti výchovy a vzdelávania používa osvedčené metódy a postupy, ktoré sú zárukou napredovania zverených detí ako aj spokojnosti rodičov.

Kupujúci uhradia náklady spojené s návrhom na vklad záložného práva a vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“

a v zmysle diskusie odporúča dopracovať formuláciu suspenzívnej podmienky na prevod vlastníckeho práva.

Odbor majetku upravil návrh na uznesenie podľa diskusie mestskej rady tak ako je uvedené v I. alternatíve.

Odbor majetku upozorňuje, že v prípade ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a Mesto Nitra bude musieť pristúpiť k uhradeniu finančných nákladov vynaložených na rekonštrukciu predmetných nehnuteľností, musia byť na tento účel v rozpočte Mesta Nitra vyčlenené finančné prostriedky. Zároveň upozorňuje na riziko, že stavebné úpravy môžu byť vykonané tak, že nebudú vyhovovať potrebám Mesta Nitra, napr. budú použitý nevyhovujúci stavebný

materiál, ktorý sa bude musieť nahradiť iným materiálom alebo bude použitý materiál, ktorý bude vyššej cenovej kategórie, prípadne bude rekonštrukcia vykonaná neodborne a pamiatkový úrad bude mať k tomu výhrady. V prípade porušenie dotknutých zákonov môžu byť uložené sankčné postihy, ktoré by teoreticky mohlo znášať Mesto Nitra, ako vlastník nehnuteľnosti.

Zároveň odbor majetku oznámil žiadateľovi odporúčenie Mestskej rady v Nitre.

Žiadateľ Kreatívne centrum s.r.o. navrhuje do znenia kúpnej zmluvy v časti, ktorá bude pojednávať o kúpnej cene, zapracovať nasledovné znenie:

„1 ??/ Kupujúci a predávajúci sa vzájomne dohodli, podľa ustanovení § 607 a § 608 Občianskeho zákonníka, na práve Spätnej kúpy predmetných nehnuteľností, uvedených v čl. ?? bod ?? tejto Kúpnej zmluvy len v prípade, ak tieto nebudú zrekonštruované za účelom zriadenia prevádzky Súkromnej základnej školy, pričom toto právo Spätnej kúpy zaniká dňom ukončenia rekonštrukčných prác za účelom prevádzkovania výchovy a vzdelávania.

2 ??/ V prípade uplatnenia Spätnej kúpy predmetných nehnuteľností, uvedených v čl. ?? bod ?? tejto Kúpnej zmluvy predávajúcim je tento povinný vyplatiť kupujúcemu zaplatenú Kúpnu cenu, uvedenú v čl. ?? tejto Kúpnej zmluvy ako aj preukázateľne vynaložené náklady spojené s rekonštrukciou predmetných nehnuteľností a to v termíne najneskôr do jedného mesiaca odo dňa doručenia písomného oznámenia o uplatnení práva Spätnej kúpy predmetných nehnuteľností predávajúcim a kupujúci je v tej istej lehote povinný tieto nehnuteľnosti odovzdať, za splnenia podmienky zaplataenia Kúpnej ceny uvedenej v čl. ?? ako aj preukázateľne vynaložených nákladov spojených s rekonštrukciou týchto nehnuteľností kupujúcim.“

Žiadateľ Kreatívne centrum s.r.o. dňa 04.03.2020 uviedol, že má potrebné zdroje na kúpu nehnuteľnosti ako aj následnú rekonštrukciu, majú už vybavené aj niektoré povolenia, ktoré sú potrebné k zaradeniu školy do siete škôl a školských zariadení Slovenskej republiky. Taktiež majú skúsenosti s rekonštrukciou národnej kultúrnej pamiatky, ktorú absolvovali pri zriaďovaní Súkromnej materskej a základnej školy v Banskej Bystrici.

Žiadateľ Kreatívne centrum s.r.o. dňa 07.05.2020 po preštudovaní Návrhu uznesenia v návrhu na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (pozemok „C“ KN parc. č. 13/1 a stavba s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kyneč) uviedol, že o alternatíve č. 1 v predchádzajúcej komunikácii s nikým nejednali, ani o takejto možnosti neuvažovali a toto riešenie je pre nich neprijateľné.

Ďalej uviedol, že majú seriózný záujem o kúpu predmetných nehnuteľností ako aj ich prevádzkovanie za účelom zriadenia Súkromnej základnej školy a k tomuto účelu sú pripravení na rekonštrukciu nehnuteľnosti, ktorá je toho času vedená ako Národná kultúrna pamiatka, nakoľko majú s takýmto typom rekonštrukcie skúsenosti.

Žiadateľ taktiež uvádza, že je pre nich prijateľná zaväzovacia podmienka, že Kupujúci po kúpe predmetných nehnuteľností tieto na vlastné náklady zrekonštruuje a bude v nej prevádzkovať Súkromnú základnú školu po dobu minimálne 5 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia so schválením stavby po ukončení rekonštrukčných prác na uvedený účel.

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.

Parceľa registra C, 13/1

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



mat. č. 467/2020

