



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

| | |
|---------------------------------|--|
| Predkladateľ: | Marek Hattas, primátor mesta Nitra |
| Číslo materiálu: | 467/2020-2 |
| 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 MMZ: | 29.06.2020 |
| Dátum vyhotovenia: | 23.06.2020 |

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| 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

po realizácii zákonného predkupného práva v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov v prospech SR zastúpenej Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky

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

zámer prenájmu nehnuteľností, a to: pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvoria 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, spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399, na dobu určitú 20 rokov za cenu podľa Cenníka Mesta Nitra, a to pozemok o výmere cca 1200 m² za nájomné vo výške 0,70 €/m²/rok ako záhrada a stavbu, vrátane pozemku, na ktorom je stavba postavená o výmere cca 300 m² za nájomné vo výške 17,11 €/m²/rok ako priestor využívaný na iný účel

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

po realizácii zákonného predkupného práva v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov v prospech SR zastúpenej Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky

zámer predaja ako predkupné právo v 2. rade na nehnuteľnosti, a to: pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvoria 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, z majetku Mesta do výlučného vlastníctva spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399, pričom predkupné právo v 1. rade má SR v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

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

Vykonanie všetkých vynaložených nákladov na rekonštrukciu a úpravu, resp. zhodnotenie predmetu nájmu je zohľadnené v dĺžke doby nájmu a výške stanoveného nájomného. Po ukončení platnosti nájomnej zmluvy prejde celé zhodnotenie predmetu nájmu bezodplatne do vlastníctva Mesta Nitra, bez akéhokoľvek nároku na finančnú kompenzáciu.

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

Službytu Nitra, s.r.o.

zabezpečiť postup stanovený zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

T:

31.12.2020

K: MR

alebo

II. Alternatíva

po realizácii zákonného predkupného práva v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov v prospech SR zastúpenej Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky

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 nádvoria 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 Kreativne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399, za kúpnu cenu vo výške 105.000,- € 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 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.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie zmlúv podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.12.2020

K: MR

alebo

III. Alternatíva

v zmysle Uznesenia mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 77/2011-MZ zo dňa 07.04.2011 bodu I – nehnuteľnosť č. 9 – archív Kynek

po realizácii zákonného predkupného práva v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov v prospech štátu zastúpeného Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky

zámer odpredaja stavby súp. č. 62, na pozemku parc. č. 13/1 a pozemku parc. č. 13/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1577 m² v k. ú. Kynek formou priameho predaja minimálne za cenu podľa znaleckého posudku, resp. formou OVS, ak hodnota nehnuteľnosti podľa ZP bude vyššia ako 40 000,- €

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť postup stanovený zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

T: 31.12.2020

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 nádvoria 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.

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.

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 nádvoria 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.

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 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 vlastníak nehnuteľnosti.

Zároveň odbor majetku oznámil žiadateľovi odporúčenie Mestskej rady v Nitre.

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.

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 zrekonštruje 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.

Počas riešenia tohto spisu a prebiehajúceho schvaľovacieho procesu bola na odbor majetku dňa 10.06.2020 doručená ďalšia žiadosť, a to žiadosť od: DIVERGENCIA o. z., Mostná 207/15, 949 01 Nitra o kúpu uvedenej nehnuteľnosti, ktorá ponúkla kúpnu cenu vo výške 105 000,-€.

Na základe diskusie zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Nitre konaného dňa 18.06.2020 predkladáme nový 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 III. Alternatívach, a to:

1. Alternatíva vychádza z diskusie Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 18.06.2020, riešiť dlhodobý prenájom pre žiadateľa,
2. Alternatíva zohľadňuje už schválený zámer odpredaja pre Kreatívne centrum s.r.o. (Uznesenie č. 411/2019-MZ zo dňa 12.12.2019) a kúpna cena je upravená podľa novej ponuky (žiadateľ DIVERGENCIA o. z., Mostná 207/15, 949 01 Nitra),
3. Alternatíva pokračovať v zmysle schváleného zámeru odpredaja v zmysle uznesenia č. 77/2011-MZ zo dňa 07.04.2011, a to odpredaj formou OVS.

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

