



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	<b>Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre</b>
<b>Číslo materiálu:</b>	<b>568/2020</b>
<b>Názov materiálu:</b>	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. Kyneč)
<b>Spracovateľ:</b>	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
<b>Napísal:</b>	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
<b>Prizvať:</b>	-
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	10.09.2020
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	26.08.2020

<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 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

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

**prenájom** nehnuteľností, a to: pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvoria o výmere 1577 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> za nájomné vo výške 0,19 €/m<sup>2</sup>/rok za pozemok na športovú a vzdelávaciu činnosť zameranú na deti a mládež a stavbu, vrátane pozemku, na ktorom je stavba postavená o výmere cca 300 m<sup>2</sup> za nájomné vo výške 17,11 €/m<sup>2</sup>/rok ako priestor využívaný na iný účel

a zároveň ukončenie platnosti nájomnej zmluvy výpoveďou v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy podľa tohto bodu.

Počas rekonštrukcie predmetných nehnuteľností uvedených v písm. a) tohto bodu bude uzatvorená zmluva o výpožičke so spoločnosťou Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399 podľa § 5 ods. 4 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení, na dobu určitú do uzatvorenia nájomnej zmluvy v zmysle písm. a) tohto bodu, nie však viac ako 1 rok odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy o výpožičke.

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

**predaj ako predkupné právo** v 2. rade na nehnuteľnosti, a to: pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvoria o výmere 1577 m<sup>2</sup> 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, za kúpnu cenu podľa znaleckého posudku aktuálneho v čase odpredaja predmetnej nehnuteľnosti, 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 uzatvorenie zmlúv podľa schvaľovacej časti uznesenia

a zároveň ukončenie platnosti nájomnej zmluvy výpoveďou v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy podľa bodu 1. schvaľovacej časti uznesenia

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 nádvoria o výmere 1577 m<sup>2</sup> v k. ú. Kynek, ktorá je zapísaná na LV č. 7193 na vlastníka Mesto Nitra za kúpnu cenu 96.000,-€ pre Kreativne 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 nádvoria o výmere 1577 m<sup>2</sup> 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 Kreativne 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 Kreativne 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 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.

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,-€.

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre** uznesením č. 120/2020-MZ na pokračovaní svojho 19. zasadnutia (riadneho) konaného dňa 18.06.2020 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) a vrátilo materiál na dopracovanie v zmysle diskusie mestského zastupiteľstva.

Na základe diskusie zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Nitre konaného dňa 18.06.2020 sme predložili 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 Kreativne 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.

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre** uznesením č. 161/2020-MZ na svojom 20. zasadnutí (mimoriadnom) konanom dňa 29.06.2020 schválilo  
*„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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> za nájomné vo výške 0,19 €/m<sup>2</sup>/rok za pozemok na športovú a vzdelávaciu činnosť zameranú na deti a mládež a stavbu, vrátane pozemku, na ktorom je stavba postavená o výmere cca 300 m<sup>2</sup> za nájomné vo výške 17,11 €/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> 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 nájmovej 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.“

Spoločnosť Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava mailom zo dňa 10.08.2020 požiadala odbor majetku na základe Uznesením č. 121/2020-MZ zo dňa 29.06.2020 schváleného zámeru prenájmu nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Kynek, Ovocinárska 29, Nitra o výpožičku predmetných nehnuteľností počas stavebno-konštrukčných úprav a prác vedúcich k spusteniu prevádzky Súkromnej základnej školy zriaďovateľom spoločnosťou Kreatívne centrum s.r.o., Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, na obdobie maximálne 1 roka, počas ktorého nebude potrebné platiť nájom.

Po spustení prevádzky Súkromnej základnej školy sú pripravení za užívanie nehnuteľnosti platiť odsúhlasený mesačný nájom v zmysle vyššie uvedeného uznesenia Mesta Nitra.

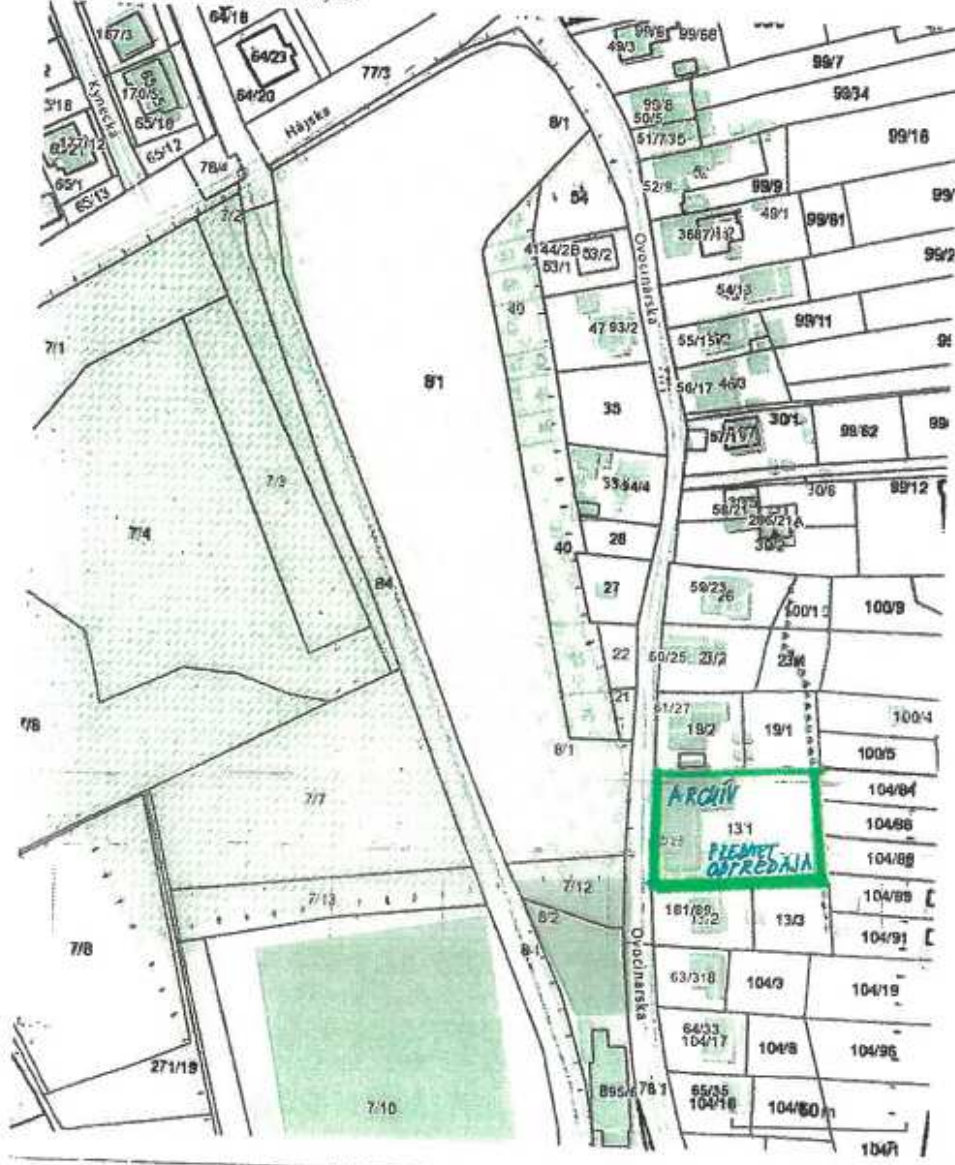
**Mestská rada v Nitre na zasadnutí konanom dňa 25.08.2020** prerokovala návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (pozemok „C“ KN parc. č. 13/1 a stavba s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek), a odporúča schváliť prenájom predmetných nehnuteľností tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

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.



# Parcela registra C, 13/1

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



mat. č. 568/2020

