



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	980/2021
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Nitra (Obchodný dom Nitra, s.r.o., Framborská 12, Žilina)
Spracovateľ:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	14.10.2021
Dátum vyhotovenia:	28.09.2021

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 zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Nitra (Obchodný dom Nitra, s. r. o., Framborská 12, Žilina)

I. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

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

zámer odpredaja nehnuteľností v kat. úz. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, a to parcely registra „C“ KN č. 1187/5 – ostatná plocha o výmere 66 m², parcely registra „C“ KN č. 1187/9 – ostatná plocha o výmere 15 m², parcely registra „C“ KN č. 1187/12 – ostatná plocha o výmere 82 m² a časti o výmere cca 75 m² z parcely registra „C“ KN č. 1883/11 – zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 137 m² pre spoločnosť Obchodný dom Nitra, s. r. o., Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 50 060 805

alebo

II. alternatíva

s c h v a ľ u j e

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

zámer odpredaja nehnuteľností v kat. úz. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, a to parcely registra „C“ KN č. 1187/5 – ostatná plocha o výmere 66 m², parcely registra „C“ KN č. 1187/9 – ostatná plocha o výmere 15 m², parcely registra „C“ KN č. 1187/12 – ostatná plocha o výmere 82 m² a časti o výmere cca 75 m² z parcely registra „C“ KN č. 1883/11 – zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 137 m² (presnú výmeru určí geometrický plán), pre spoločnosť Obchodný dom Nitra, s. r. o., Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 50 060 805 za podmienky, že si aktuálny nájomca neuplatní predkupné právo v zmysle Nájomnej zmluvy č. j. 167/2018/OM zo dňa 30.01.2018.

Dôvodom odpredaja nehnuteľností spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že žiadateľ ponúka cenu za odkúpenie pozemkov vo výške 1 000,- €/m² a predmetné nehnuteľnosti plánuje využiť na realizáciu parku a Živého námestia s množstvom zelene, stromov a lavičiek pre všetkých obyvateľov mesta Nitra.

Nakoľko súčasný nájomca má v zmysle Nájomnej zmluvy č. j. 167/2018/OM zo dňa 30.01.2018 k predmetným nehnuteľnostiam založené užívacie právo, a to navyše s prednostným právom odpredaja, je potrebné sa s tým vopred vysporiadať.

Kupujúci uhradí náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu a s vkladom kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností

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: 31.01.2022

K: MR

**Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz.
Nitra (Obchodný dom Nitra, s. r. o., Framborská 12, Žilina)**

V súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona 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 zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Nitra (Obchodný dom Nitra, s. r. o., Framborská 12, Žilina) na základe žiadosti.

Mesto Nitra je vlastníkom pozemkov v kat. úz. Nitra, nachádzajúcich sa v blízkosti OD Tesco pri križovatke ulíc Štefánikova – Štúrova, a to:

- parcely registra „C“ KN č. 1187/5 – ostatná plocha o výmere 66 m²
- parcely registra „C“ KN č. 1187/9 – ostatná plocha o výmere 15 m²
- parcely registra „C“ KN č. 1187/10 – ostatná plocha o výmere 15 m²
- parcely registra „C“ KN č. 1187/12 – ostatná plocha o výmere 82 m²
- parcely registra „C“ KN č. 1883/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 137 m²
- parcely registra „C“ KN č. 1413/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13338 m².

Mesto Nitra ako prenajímateľ a Ľubomír Muzika, Furmanská 33/A, Nitra ako nájomca uzatvorili dňa 30.01.2018 Nájomnú zmluvu č. j. 167/2018/OM, predmetom ktorej sú parcely registra „C“ KN č. 1187/5, č. 1187/9, č. 1187/10, č. 1187/12 a časť o výmere cca 38 m² z parcely registra „C“ KN č. 1413/1 v kat. úz. Nitra o celkovej výmere 216 m² v kat. úz. Nitra, za účelom získania stavebného povolenia na vybudovanie a následné užívanie infocentra, ktorého stavebníkom a investorom má byť nájomca. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, 15 rokov v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 308/2015-MZ zo dňa 10.09.2015, ktoré znie:

„Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (prenájom pozemkov pri OD Tesco)

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

prenájom nehnuteľností v kat. úz. Nitra, a to pozemkov registra „C“ KN parc. č. 1187/5 – ostatné plochy o výmere 66 m², parc. č. 1187/9 – ostatné plochy o výmere 15 m², parc. č. 1187/10 – ostatné plochy o výmere 15 m², parc. č. 1187/12 – ostatné plochy o výmere 82 m² a časti o výmere cca 38 m² z parc. č. 1413/1 – zastavané plochy a nádvorí o celkovej výmere 13 338 m², zapísaných na liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra za účelom výstavby infocentra pre Ľubomíra Muziku, Furmanská 33/A, Nitra na dobu určitú, 15 rokov za nájomné vo výške 0,16 €/m²/rok počas doby výstavby objektu, maximálne však 2 roky odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia. Po uplynutí tejto doby, resp. odo dňa právoplatného kolaudačného rozhodnutia, bude nájomné zvýšené na sumu 24,94 €/m²/rok. Ľubomír Muzika je povinný získať právoplatné stavebné povolenie na realizáciu budúcej stavby najneskôr do 12 mesiacov odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade schválenia zámeru odpredaja predmetných nehnuteľností má vlastník stavby prednostné právo na ich odkúpenie.

Dôvodom prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že Mesto Nitra má záujem na výstavbe infocentra, avšak na jeho realizáciu z vlastných zdrojov nemá finančné prostriedky. Žiadateľ zabezpečí výstavbu tohto objektu na vlastné náklady a Mesto Nitra získa finančné prostriedky do rozpočtu mesta.“

Zmluvné strany sa dohodli na odkladacej podmienke účinnosti zmluvy, t. j. vydanie uznesenia Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre územné plánovanie, architektúru a investičnú činnosť, ktorým bude schválená architektonická štúdia plánovanej stavby pre potreby vypracovania ďalších stupňov projektovej dokumentácie plánovanej stavby.

Odbor majetku MsÚ v Nitre obdržal žiadosť spoločnosti **Obchodný dom Nitra, s. r. o., Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 50 060 805** zo dňa 15.06.2021 o odkúpenie nehnuteľností v kat. úz. Nitra, a to pozemkov registra „C“ KN, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, nachádzajúcich sa v okolí OD Tesco pri križovatke ulíc Štefánikova – Štúrova, a to:

- parc. č. 1187/12 – ostatná plocha o výmere 82 m²
- parc. č. 1187/5 – ostatná plocha o výmere 66 m²
- parc. č. 1187/9 – ostatná plocha o výmere 15 m²
- parc. č. 1883/11 – zastavané plochy a nádvoria o výmere cca 75 m²

t. j. o celkovej výmere cca 238 m² (v závislosti od tvaru parcely č. 1883/11 na základe geometrického plánu).

Žiadateľ ponúka cenu za odkúpenie pozemkov vo výške 1 000,- €/m². Nehnuteľnosti plánuje využiť na realizáciu parku a Živého námestia“ s množstvom zelene, stromov a lavičiek pre všetkých obyvateľov mesta Nitra.

Odbor majetku listom zo dňa 21.06.2021 oznámil spoločnosti Obchodný dom Nitra, s. r. o. Žilina, že Mesto Nitra v roku 2018 prenajalo parcely registra „C“ KN č. 1187/5, č. 1187/9, č. 1187/10, č. 1187/12 a časť parcely registra „C“ KN č. 1413/1 v kat. úz. Nitra o celkovej výmere 216 m² v kat. úz. Nitra na dobu určitú, 15 rokov a z tohto dôvodu nie je možné pokračovať vo vybavovaní prijatej žiadosti.

Odbor majetku na základe pokynu pána primátora predložil na zasadnutie Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť, konané dňa 14.07.2021, informáciu k žiadosti Obchodného domu Nitra, s. r. o. Framborská 12, Žilina o odkúpenie hore uvedených nehnuteľností v kat. úz. Nitra v nadväznosti na existenciu nájomného vzťahu pre Ľubomíra Muziku.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 14.07.2021 uznesením č. 127/2021 zobrala na vedomie žiadosť Obchodného domu Nitra, s. r. o., Framborská 12, 01001 Žilina na odkúpenie nehnuteľností nachádzajúcich sa v okolí OD Tesco pri križovatke ulíc Štefánikova – Štúrova, a to: parc. č. 1187/12 – ostatná plocha o výmere 82 m², parc. č. 1187/5 – ostatná plocha o výmere 66 m², parc. č. 1187/9 – ostatná plocha o výmere 15 m², parc. č. 1883/11 – zastavané plochy a nádvoria o výmere cca 75 m² o celkovej výmere cca 238 m² v kat. úz. Nitra a **odporučila vysporiadať sa s nesúlalom nájomnej zmluvy, so znením uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre a požiadala o stanovenie ďalšieho postupu.**

Právnik odboru majetku vypracoval pre primátora mesta Nitra stanovisko k obsahu Nájomnej zmluvy č. j. 167/2018/OM zo dňa 30.01.2018 a uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 308/2015-MZ zo dňa 10.09.2015, ktoré znie:

„Z požiadavky uznesenia Komisie majetku č. 127/2021 nie je zrejmé, v čom by malo nastať porušenie uznesenia MZ č. 308/2015-MZ v texte uzatvorenej Nájomnej zmluvy č. j. 167/2018/OM a preto sa odbor majetku vyjadri ku všetkým náležitostiam nájomnej zmluvy:

- 1) Pri prevode nehnuteľností z dôvodu prípadu hodného osobitného zreteľa a ani pri priamom predaji mestské zastupiteľstvo neschvaľuje texty zmlúv, ale schvaľuje len podstatné náležitosti toho ktorého zmluvného typu – t. j. pri predaji napríklad musí text uznesenia obsahovať 1. čo, 2. komu a 3. za čo sa predáva (judikát NS SR 8Sžo 247/2008 zo dňa 04.06.2008) ..., pričom ustanovenia o predaji majetku ako prípad hodný osobitného zreteľa sa primerane použijú aj pri prenájme majetku v súlade s § 9 ods. 9 zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v platnom znení. A preto je predmetný judikát použiteľný aj na prenájom, a teda tento prípad.
- 2) Predmet nájmu je v súlade s uznesením.
- 3) Zmluvná strana nájomcu je v súlade s uznesením.
- 4) Výška nájmu je v súlade s uznesením.
- 5) Prenajímateľ splnil povinnosť v zmysle čl. VII. ods. 5.
- 6) Doba trvania nájmu je v súlade s uznesením, nakoľko doba začatia plynutia doby nájmu je určená len všeobecne, a to 15 rokov. Návrh odkladu účinnosti do doby vydania súhlasného stanoviska komisie bol návrhom nájomcu a teda obojstranne prijatá dohoda zmluvných strán je v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, a to § 47a ods. 1: „Ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia“. Tak rovnako v § 47a ods. 2: „Účastníci si môžu dohodnúť, že zmluva nadobúda účinnosť najskôr po jej zverejnení“, čím určuje, že ide o dispozitívny charakter predmetného ustanovenia, t. j. že zmluvné strany sa na základe vlastnej vôle môžu dohodnúť, že moment nadobudnutia účinnosti zmluvy nastane až neskôr ako jej zverejnením a teda možnosť odchyliť sa od ustanovenia § 47a ods. 1, pričom návrh odkladu účinnosti nájmovej zmluvy bol návrhom nájomcu a následne teda obojstranne prijatá dohoda zmluvných strán je v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
- 7) Predkupné právo pre prípad schválenia zámeru odpredaja Mestským zastupiteľstvom v Nitre je zakomponované do zmluvy v súlade s uznesením.
- 8) Stavebné povolenie má byť, podľa uznesenia MZ č. 308/2015-MZ, vydané najneskôr do 12 mesiacov odo dňa uzatvorenia zmluvy, pričom za moment uzatvorenia zmluvy je možné chápať čas, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť, pričom k vydaniu uznesenia Komisie MZ pre územné plánovanie, architektúru a investičnú činnosť doposiaľ neprišlo, a teda zmluva nie je účinná.
- 9) Mesto Nitra viedlo dlhoročne súdny spor o vypratanie nehnuteľnosti pod sp. zn. 12C/8/2019 so spol. MEDIA EVOLUTION s. r. o. kvôli reklamnej stavbe vo vlastníctve spoločnosti, ktorá bránila realizácii zámeru nájomcu (žaloba bola v mesiaci júl 2021 vzatá späť, pretože vlastník reklamnej stavby až dňa 15.06.2021 odstránil predmetnú reklamnú stavbu), pričom návrh na vydanie súhlasného stanoviska bude predmetom rokovania Komisie MZ pre územné plánovanie, architektúru a investičnú činnosť v mesiaci september 2021.

Záverom k požiadavke o právne stanovisko a uznesenie komisie majetku č. 127/2021 je možné konštatovať, že odbor majetku neviduje porušenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, nakoľko všetky náležitosti predmetnej nájmovej zmluvy č. j. 167/2018/OM zo dňa 30.01.2018, t. j. predmet nájmu, označenie zmluvných strán, výška nájomného, doba trvania nájmovej zmluvy a jej účel boli uzatvorené v súlade s uznesením MZ č. 308/2015-MZ zo dňa 10.09.2015. Jediným otáznym teda podľa nášho názoru môže byť dohodnutý odklad účinnosti nájmovej zmluvy, avšak z právneho hľadiska je takýto odklad účinnosti urobený v súlade so zákonom, nakoľko zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení podľa § 47a ods. 2 takýto odklon od zákonnej úpravy účinnosti povinne zverejňovaných zmlúv umožňuje a samotná účinnosť nájmovej zmluvy nebola predmetom uznesenia č. 308/2015-MZ.“

Na zasadnutie **Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť, konané dňa 07.09.2021**, bol predložený koncept investičného zámeru „Polyfunkčný dom Maják“ spracovateľom Barak architekti, dostavba pred OD Prior, umiestnenie podľa ÚPN CMZ v Nitre, podlažnosť (4 + 2 NP). Funkcia objektu – vybavenosť (parter – kaviareň s externým sedením, administratíva), predsadená fasáda – tienidlo proti preslneniu a protihluková bariéra zo zelene). Komisia uznesením číslo 40/2021-KV prerokovala žiadosť o vyjadrenie ku konceptu investičného zámeru „Polyfunkčný dom Maják“, konštatuje, že zámer je z hľadiska priestorovo-hmotových a funkčných parametrov v súlade s ÚPN CMZ a požaduje doložiť finálne riešenie zosúladené so susednými zámermi vrátane dopravného riešenia (statická doprava).

Obchodný dom Nitra, s. r. o., Framborská 12, 010 01 Žilina zaslal odboru majetku oznámenie zo dňa 03.08.2021, v ktorom požaduje mesto Nitra **o prehodnotenie stanoviska**, ktoré mu bolo oznámené odborom majetku listom zo dňa 21.06.2021. Má za to, že zmena vlastníka prenajatých nehnuteľností by nemala žiaden vplyv na trvanie už existujúceho nájomného vzťahu. Spoločnosť Obchodný dom Nitra, s. r. o. má záujem o nadobudnutie vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam aj za súčasného stavu, kedy by vstúpila do právneho postavenia prenajímateľa a je pripravená rokovať o podmienkach predaja.

Odbor majetku predložil na zasadnutie Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť konané dňa 22.09.2021 právne stanovisko k obsahu Nájomnej zmluvy č. j. 167/2018/OM zo dňa 30.01.2018, uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 308/2015-MZ zo dňa 10.09.2015 a oznámenie Obchodného domu Nitra, s. r. o. Žilina zo dňa 03.08.2021 o prehodnotenie nášho stanoviska z listu zo dňa 21.06.2021.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť uznesením číslo 163/2021 síce odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj nehnuteľností v kat. úz. Nitra, a to pozemkov registra „C“ KN, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastníkom Mesto Nitra, nachádzajúcich sa v okolí OD Tesco pri križovatke ulíc Štefánikova – Štúrova, a to parc. č. 1187/12 – ostatná plocha o výmere 82 m², parc. č. 1187/5 – ostatná plocha o výmere 66 m², parc. č. 1187/9 – ostatná plocha o výmere 15 m², parc. č. 1883/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere cca 75 m², t. j. o celkovej výmere cca 238 m² pre spoločnosť Obchodný dom Nitra, s. r. o., Framborská 12, 010 01 Žilina, pričom na základe hlasovania: za – 2, proti – 2, zdržal sa – 3, nehlasoval – 1 **komisia uznesenie neschválila**.

Uznesenie **Výboru mestskej časti č. 2 – Staré mesto** zo zasadnutia plánovaného na deň 11.10.2021 predložíme na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Odbor majetku upozorňuje na nasledovné skutočnosti:

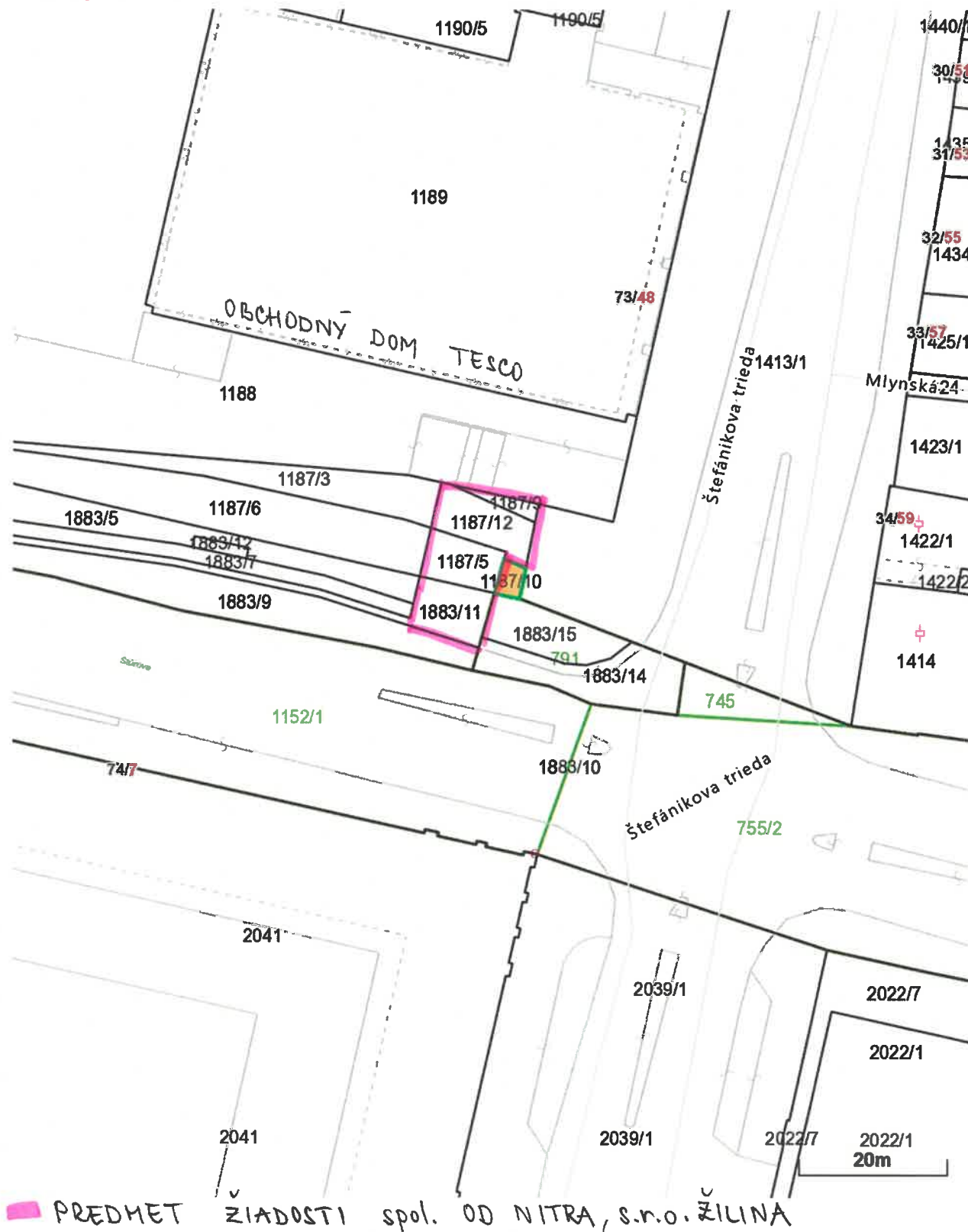
- **V prípade prevodu vlastníctva aj nový vlastník, Obchodný dom Nitra, s. r. o., bude viazaný podmienkami platnej nájomnej zmluvy, v zmysle ktorej sú pozemky dlhodoboprenechané do užívania na účely výstavby polyfunkčnej budovy infocentra, k výstavbe ktorej mesto vyslovilo súlad s ÚPN, pričom uvedené vyplýva z právneho nástupníctva v osobe prenajímateľa, kedy by nadobúdateľ (vlastník) ako nový prenajímateľ, musel rešpektovať nájomný vzťah a účel nájmu - t. j. výstavbu infocentra.**

- Obchodný dom Nitra, s. r. o. pozemky plánuje využiť na realizáciu parku a „Živého námestie“ s množstvom zelene, stromov a lavičiek pre všetkých obyvateľov mesta Nitra, pričom záujemca tento záväzok nevie pre už existujúci nájomný vzťah a účel tohto nájmu právne a ani fakticky zrealizovať a naplniť tak dôvod hodný osobitného zreteľa, čo môže ohroziť platnosť takéhoto právneho úkonu.
- ÚPN mesta Nitra aktuálne neobmedzuje vlastníka pozemkov výlučne na účel ich užívania ako parku a zelene, z čoho vyplýva, že vlastníka mesto nemôže v čase prevodu vlastníctva obmedziť, ani zaviazať v dispozícii s majetkom do budúcnosti, čoho dôsledkom je neschopnosť Mesta Nitra vytvoriť účinný mechanizmus na ochranu budúceho funkčného využitia pozemkov.

Na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre predkladáme na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Nitra (Obchodný dom Nitra, s. r. o., Framborská 12, Žilina) v alternatívach tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Parcela registra C, 1187/10

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

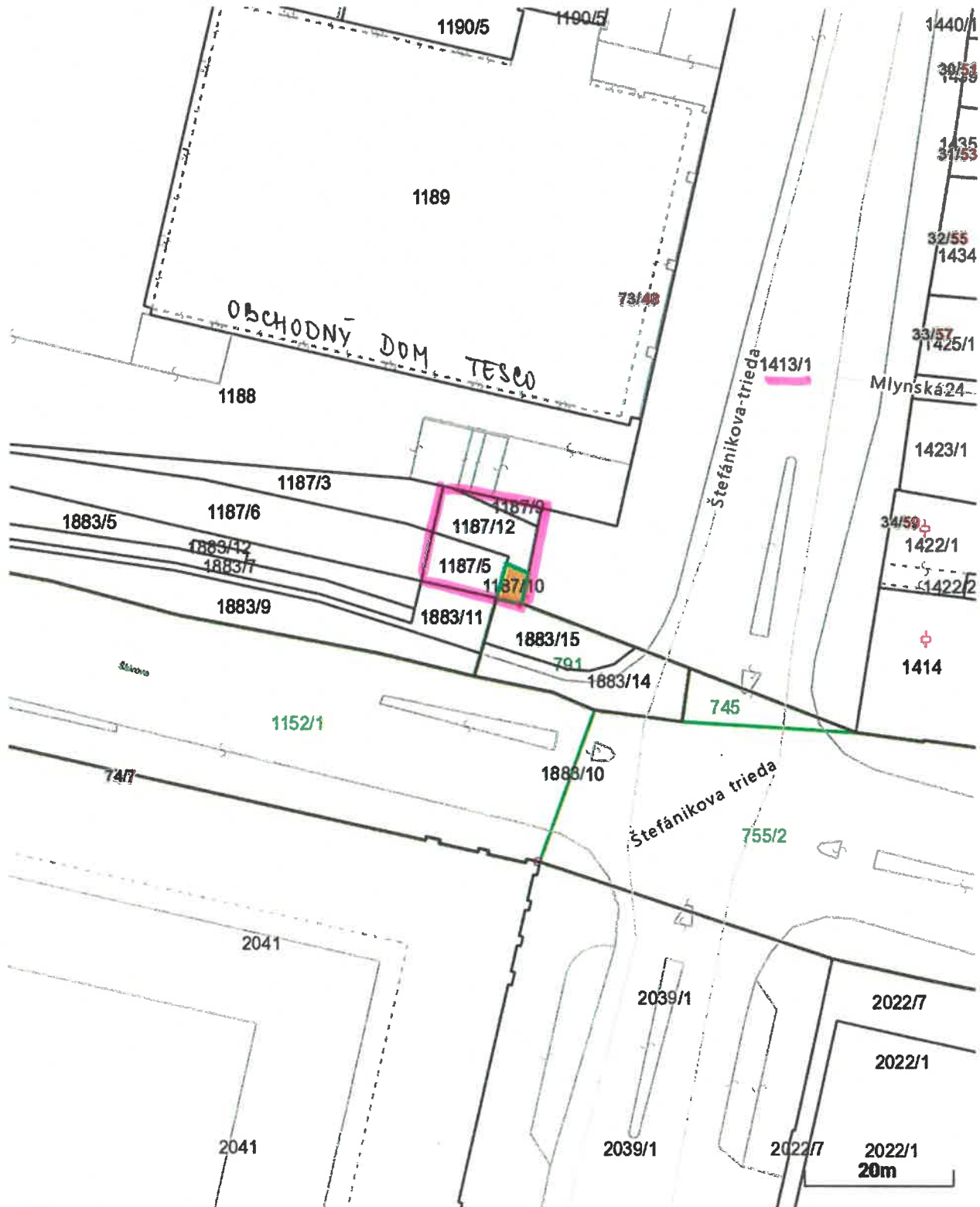
(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 1187/10

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



■ NZ č. j. 167/2018/OM - nájomca Ing. MUŽIKA

Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

