



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor Mesta Nitra
Číslo materiálu:	1097/2022
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom pozemkov v kat. území Nitra – BD TEHELNÁ)
Spracovateľ:	Zuzana Veselková, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Napísal:	Zuzana Veselková, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Prizvať:	-
Dátum rokovania MMZ:	10.02.2022
Dátum vyhotovenia:	28.01.2022

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom pozemkov v kat. území Nitra – BD TEHELNÁ)

schvaľuje

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

prenájom pozemkov v kat. území Nitra, evidovaných v LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, a to:

- parcela registra C KN č. 4753/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7877 m²,
- parcela registra C KN č. 4753/2 – ostatná plocha o výmere 334 m²,
- parcela registra C KN č. 4753/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 291 m²,
- parcela registra C KN č. 4753/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 370 m²,
- parcela registra C KN č. 4753/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 545 m²,
- parcela registra C KN č. 4753/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1154 m²,
- parcela registra C KN č. 4753/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 664 m²,
- parcela registra C KN č. 4753/9 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 150 m²,
- parcela registra C KN č. 4753/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6255 m²,
- parcela registra C KN č. 4754/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 490 m²,
- parcela registra C KN č. 4754/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 764 m²,
- parcela registra C KN č. 4756 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 479 m²,

spolu o výmere 1 93 73 m² na výstavbu BD Tehelná – výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 b. j. a technickej vybavenosti v areáli bývalých MS na Tehelnej ul. (ďalej len „Stavba“)

podľa Zmluvy o dielo č.j. 16/2020/OVaR so spoločnosťou DYNAMIK REAL 2, s.r.o., IČO: 36 635 995, Štúrova 22, 949 01 Nitra, na dodanie Stavby: „BD TEHELNÁ“ na dobu určitú za nájomné:

1./ vo výške 1 €/m²/rok do nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k plánovanej Stavbe a zároveň aj ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia.

- 1) do právoplatnosti kolaudácie Stavby (rozumej aj príslušnej Etapy Stavby pri plnení na Etapy), a to nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za očakávané nájomné vo výške 1,-EUR/m² pozemkov za rok, pričom dôvodom nájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je verejný záujem výstavby nájomných bytov pre obyvateľov mesta Nitry
- 2) od právoplatnosti kolaudácie Stavby (rozumej aj príslušnej Etapy Stavby pri plnení na Etapy) do nastúpenia účinkov vkladu vlastníckeho práva k Stavbe v prospech Objednávateľa na príslušnom katastri nehnuteľností, a to nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za očakávané nájomné vo výške 1,-EUR/celá doba nájmu/celý predmet nájmu mimo záberu pozemkov, na ktoré sa uplatňuje zákonné vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov podľa úradne overeného porealizačného

geometrického plánu pozemkov a Stavby, pričom dôvodom nájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je verejný záujem výstavby nájomných bytov pre obyvateľov mesta Nitra

Dôvodom prenájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je verejný záujem výstavby nájomných bytov pre obyvateľov mesta Nitra.

Pre účely uznesenia pod pojmom „Stavba“ sa rozumie “BD Tehelná – výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti”

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy a ukončenie jej platnosti výpoveďou v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 30.03.2022

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom pozemkov v kat. území Nitra – BD TEHELNÁ)

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení a VZN č. 13/2019 o hospodárení s majetkom mesta Nitra predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Odboru majetku MsÚ Nitra bola doručená Zmluva o dielo č.j. 16/2020/OVaR so spoločnosťou DYNAMIK REAL 2, s.r.o., IČO: 36 635 995, Štúrova 22, 949 01 Nitra, na dodanie stavby: „BD TEHELNÁ“ k realizácii projektu výstavby bytov bežného štandardu v počte 220 b.j..

Podľa uznesenia č. 387/2019-MZ zo dňa 12.12.2019 Mestské zastupiteľstvo v Nitre:

1. **berie na vedomie**

Správu o stave pripravenosti projektu „BD Tehelná-výstavba bytov bežného štandardu v počte 220b.j.“

2. **súhlasí**

s realizáciou investičného zámeru Mesta Nitry obstaráť 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti ako budúcej výstavby „BD Tehelná – 220 bytov bežného štandardu a technickej vybavenosti“ podľa výsledkov verejného obstarávania, uverejnené vo Vestníku verejného obstarávania č. 201/2018, pod označením 14191 – MUP, ktorého predmetom bude:

- a) *vypracovanie jednoduchej architektonickej štúdie s návrhom urbanistického riešenia územia v súlade s § 22 zákona číslo 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov životného prostredia, ktorú musí odsúhlasiť Útvar hlavného architekta mesta Nitry*
- b) *vypracovanie projektovej dokumentácie k výstavbe bytov v rozsahu (Dokumentácia pre územné rozhodnutie, PD pre stavebné povolenie a realizačnej PD) v rozsahu spôsobilom pre získanie:*
 - *dotácie z MDaV SR v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení*
 - *úveru zo ŠFRB v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení*
- c) *inžinierska činnosť za účelom zabezpečenia vydania:*
 - *územného rozhodnutia o využití územia o umiestnení stavby,*
 - *rozhodnutia o súlade predpokladaných vplyvov navrhovaných činností pred rozhodnutím o ich umiestnení alebo pred ich povolením,*
 - *stavebného povolenia pre výstavbu bytov bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti, povolenia pre zriadenie vodnej stavby/vodných stavieb, ako aj stavebného povolenia pre komunikácie a spevnené plochy,*
 - *povolenia na odstránenie stavby/stavieb nachádzajúcich sa na pozemkoch, na ktorých sa má realizovať výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti (búracie povolenia)*
- d) *búracie práce, ktoré bude víťazný uchádzač povinný zrealizovať v rozsahu platných búracích povolení*
- e) *samotná realizácia výstavby 220 bytových jednotiek v bytových domoch v podlažnosti do 4NP + ustúpené podlažia a technickej vybavenosti tak, že nájomné byty budú zhotovené v bežnom štandarde podľa požiadaviek zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a podľa požiadaviek zákona č. 150/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov o Štátnom fonde rozvoja bývania*
pričom celý projekt musí víťazný uchádzač prefinancovať a pri ukončení projektu dostavbou 220 bytových jednotiek sa platba objednávateľa za investíciu (predmet zákazky) bude realizovať až po zhotovení stavby, resp. odkúpení skolaudovaných bytových domov/bytových jednotiek

OM: po schválení *spôsobu kúpy hotovej Stavby* Mestským zastupiteľstvom, pripravil materiál v súlade so ZoD, podľa čl. D.2 ods.1 písm. b)-b2) a to:

Článok D.2 - Účinnosť Zmluvy o vykonaní búracích prác

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva o vykonaní búracích prác má odloženú účinnosť, ktorá nastane, ak budú splnené odkladacie podmienky uvedené v niektorom z nasledovných prípadov:

b) realizácia búracích prác a dodanie Stavby formou Zmluvy na dodanie – kúpy Stavby (BKZ) podľa časti E. Zmluvy (čl. E.12 a E.13), keď stavebník je Dodávateľ je podmienená:

b2) schválením úpravy vzťahu k pozemkom v prospech Dodávateľa, na ktorých bude Stavba realizovaná formou nájmu týchto pozemkov – splnením podmienky sa rozumie deň účinnosti uznesenia prijatého k splneniu uvedenej podmienky Mestským zastupiteľstvom v Nitre, a to:

1) do právoplatnosti kolaudácie Stavby (rozumej aj príslušnej Etapy Stavby pri plnení na Etapy), a to nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za očakávané nájomné vo výške 1,-EUR/m² pozemkov za rok, pričom dôvodom nájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je verejný záujem výstavby nájomných bytov pre obyvateľov mesta Nitry

2) od právoplatnosti kolaudácie Stavby (rozumej aj príslušnej Etapy Stavby pri plnení na Etapy) do nastúpenia účinkov vkladu vlastníckeho práva k Stavbe v prospech Objednávateľa na príslušnom katastri nehnuteľností, a to nájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za očakávané nájomné vo výške 1,-EUR/celá doba nájmu/celý predmet nájmu mimo záberu pozemkov, na ktoré sa uplatňuje zákonné vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov podľa úradne overeného porealizačného geometrického plánu pozemkov a Stavby, pričom dôvodom nájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je verejný záujem výstavby nájomných bytov pre obyvateľov mesta Nitry

OM: po schválení *spôsobu kúpy hotovej Stavby* Mestským zastupiteľstvom, pripraví materiál v súlade so ZoD, podľa čl. E.12 ods.1, ods. 2 písm. a)-1), 2) a písm. b) a to:

Článok E.12 - Predmet Zmluvy na dodanie – kúpy Stavby (BKZ)

1. Predmetom tejto BKZ ako budúcej kúpnej zmluvy je záväzok Dodávateľa vyhotoviť Stavbu vo vlastnom mene, na vlastné náklady a do svojho vlastníctva, na pozemkoch Objednávateľa a následný predaj Stavby Objednávateľovi, a to v rozsahu:

„BD Tehelná – výstavba bytov bežného štandardu v počte 220 bytových jednotiek a technickej vybavenosti“

v špecifikácii podľa spracovanej PD, ktorej svedčí právoplatné stavebné povolenie/povolenia (ďalej len „**Stavba na cudzom pozemku**“)

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že:

a) do 60 kalendárnych dní od účinnosti uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre prijatého v zmysle čl. D.2 ods. 1 písm. b)-b2) Zmluvy podľa výrokovej/schvaľovacej časti tohto uznesenia na výzvu Dodávateľa uzatvoria Zmluvu o nájme pozemkov vo vlastníctve Objednávateľa za podmienok a za cenu nájmu schválenú Mestským zastupiteľstvom v Nitre na dobu určitú:

1) do právoplatnosti kolaudácie Stavby (rozumej aj príslušnej Etapy Stavby pri plnení na Etapy), a to nájmu schváleného ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za očakávané nájomné vo výške 1,-EUR/m² pozemkov za rok, pričom dôvodom nájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je verejný záujem výstavby nájomných bytov pre obyvateľov mesta Nitry pričom v prípade, ak:

- nájomné neprekročí očakávanú sumu 1,-EUR/m² pozemkov za rok – v tom prípade sa kúpna cena nemení

- nájomné prekročí očakávanú sumu 1,-EUR/m² pozemkov za rok – v tom prípade sa o rozdiel prevyšujúci 1,-EUR / m² pozemkov za rok zvýši kúpna cena, k čomu zmluvné strany uzavru písomný dodatok k BKZ
- 2) od právoplatnosti kolaudácie Stavby (rozumej aj príslušnej Etapy Stavby pri plnení na Etapy) do nastúpenia účinkov vkladu vlastníckeho práva k Stavbe v prospech Objednávateľa na príslušnom katastri nehnuteľností, a to nájmu schváleného ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za očakávané nájomné vo výške 1,-EUR/celá doba nájmu/celý predmet nájmu mimo záberu pozemkov, na ktoré sa uplatňuje zákonné vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov podľa úradne overeného porealizačného geometrického plánu pozemkov a Stavby, pričom dôvodom nájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je verejný záujem výstavby nájomných bytov pre obyvateľov mesta Nitra, pričom v prípade, ak:
 - nájomné neprekročí očakávanú sumu 1,-EUR/celá doba nájmu/celý predmet nájmu mimo záberu pozemkov, na ktoré sa uplatňuje zákonné vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov podľa úradne overeného porealizačného geometrického plánu pozemkov a Stavby – v tom prípade sa kúpna cena nemení
 - nájomné prekročí očakávanú sumu 1,-EUR/celá doba nájmu/celý predmet nájmu mimo záberu pozemkov, na ktoré sa uplatňuje zákonné vecné bremeno podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov podľa úradne overeného porealizačného geometrického plánu pozemkov a Stavby – v tom prípade sa o rozdiel prevyšujúci 1,-EUR/celá doba nájmu/celý predmet nájmu zvýši kúpna cena, k čomu zmluvné strany uzavru písomný dodatok k BKZ,
- b) do 60 kalendárnych dní od účinnosti uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre prijatého v zmysle čl. D.2 ods. 1 písm. b)-b1) Zmluvy podľa výrokovej/schvaľovacej časti tohto uznesenia uzatvoria na výzvu Dodávateľa Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve k Stavbe, a to pri dodržaní podmienok podľa tejto BKZ a odporúčenia pre vypracovanie “Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve” vydaného poskytovateľom - ŠFRB a Ministerstvom, ktorá tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy o Dielo. Zmluvné strany berú na vedomie záväzok uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu do zmluvne dojednaného termínu, najneskôr ale do konca mesiaca august v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na riadnom zasadnutí konanom dňa 22.09.2020 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 133/2020 komisia odporúča MZ schváliť prenájom pozemkov v kat. území Nitra pre spoločnosť DYNAMIK REAL 2, s.r.o., IČO: 36 635 995, Štúrova 22, 949 01 Nitra, za cenu podľa cenníka Mesta Nitra, sadzby nájomného za užívanie pozemkov určených na výstavbu domov na bývanie alebo občiansku vybavenosť na celom území je 0,27 €/m²/rok na dobu neurčitú.

Primátor mesta Nitra dňa 23.09.2020 schválil zámer prenájomu pozemkov.

Dňa 12.01.2021 primátor mesta Nitra schválil dočasné pozastavenie schvaľovacieho procesu prenájomu pozemkov.

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.

Export

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra

