

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	1366/2022
Názov materiálu:	Informatívna správa k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 v Nitre
Spracovateľ:	Ing. Margaréta Némová, vedúca odboru majetku Mgr. Naďa Šimová, vedúca odboru sociálnych služieb Mária Uhrinová, odborný referent
Napísal:	Mária Uhrinová, odborný referent Mgr. Andrea Dirnbachová –referent sociálneho bývania Ing. Zdeněk Janeček – technický námestník Službyt Nitra s.r.o.
Prizvať:	Ing. Pavol Bielik, konateľ - riaditeľ spol. Službyt Nitra s.r.o.
Dátum rokovania MZ:	06.10.2022
Dátum vyhotovenia:	03.10.2022
Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
Podpis predkladateľa:	

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Informatívnu správu k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 v Nitre

berie na vedomie

Informatívnu správu k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 v Nitre

I. 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 odpredať bytov do výlučného vlastníctva a spoločných častí a zariadení bytového domu vrátane častí nebytových priestorov do podielového spoluvlastníctva, vo vlastníctve Mesta Nitra nachádzajúcich sa v bytovom dome na Dvorčianskej ul. č. 63 v katastrálnom území Dolné Krškany - **stavba súpisné číslo 653 – nájomné byty**, LV č. 980, ktorá je umiestnená na pozemkoch „C“KN parc. č. 1492, č. 1493, č. 1494 a č. 1491/8 (kotoľňa) bez založeného listu vlastníctva, pre jednotlivých nájomcov týchto bytov.

u k l a d á

1. prednostovi Mestského úradu v Nitre

predložiť na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre návrh rozpočtového opatrenia v zmysle Informatívnej správy k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 v Nitre

2. riaditeľovi spol. Službyt Nitra, s.r.o., ul. J. Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 31447929

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

T: 30.09.2023

K: MR

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 odpredať bytov do výlučného vlastníctva a spoločných častí a zariadení bytového domu vrátane častí nebytových priestorov podielového spoluvlastníctva, vo vlastníctve Mesta Nitra nachádzajúcich sa v bytovom dome na Dvorčianskej ul. č. 63 v katastrálnom území Dolné Krškany - **stavba súpisné číslo 653 – nájomné byty**, LV č. 980, ktorá je umiestnená na pozemkoch „C“KN parc. č. 1492, č. 1493, č. 1494 a č. 1491/8 (kotoľňa) bez založeného listu vlastníctva, pre jednotlivých nájomcov týchto bytov s tým, že s nájomcami budú uzatvorené zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách s podmienkou úhrady kaucie vo výške 10 % z kúpnej ceny v prospech Mesta Nitra.

u k l a d á

1. prednostovi Mestského úradu v Nitre

predložiť na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre návrh rozpočtového opatrenia v zmysle Informatívnej správy k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 v Nitre

2. riaditeľovi spol. Službyt Nitra, s.r.o., ul. J. Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 31447929

zabezpečiť postup stanovený zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a vyhotovenie zmlúv v zmysle schvaľovacej časti uznesenia

T: 30.09.2023

K: MR

alebo

III. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

zámer odpredaja bytov a spoločných častí a zariadení bytového domu vo vlastníctve Mesta Nitra nachádzajúcich sa v bytovom dome na Dvorčianskej ul. č. 63 v katastrálnom území Dolné Krškany - **stavba súpisné číslo 653 – nájomné byty**, LV č. 980, ktorá je umiestnená na pozemkoch „C“KN parc. č. 1492, č. 1493, č. 1494 a č. 1491/8 (kotolňa) bez založeného listu vlastníctva, pre jednotlivých nájomcov týchto bytov.

Informatívna správa k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 v Nitre

Mesto Nitra je vlastníkom stavby na Dvorčianskej ul. č. 63 v katastrálnom území Dolné Krškany - súpisné číslo 653 – nájomné byty, zapísanej na LV č. 980, na pozemkoch „C“KN parc. č. 1492 (blok B), č. 1493 (blok C), č. 1494 (blok A) a č. 1491/8 (kotolňa) bez založeného listu vlastníctva (ďalej ako BD). V BD sa nachádza 101 bytov a nebytové priestory.

Mesto Nitra nadobudlo predmetný BD na základe Kúpnej zmluvy č.j. 1658/2010/OM zo dňa 18.06.2010 od SR – Bytová agentúra ministerstva obrany (BARMO) za kúpnu cenu 663.878,38€ , t.j. polovicu ceny po zľave z pôvodnej kúpnej ceny podľa Znaleckého posudku č. 286/2009, za účelom jej užívania na poskytovanie všeobecne prospešných služieb, a to: zabezpečovanie bývania pre obyvateľov mesta najmenej počas 5 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva. Ak by Mesto Nitra túto povinnosť nesplnilo, bolo povinné doplatiť rozdiel medzi dohodnutou kúpnu cenou a primeranou cenou zistenou znaleckým posudkom.

Zároveň bolo k predmetným nehnuteľnostiam zriadené predkupné právo predávajúceho – SR – BARMO v prípade na dobu 5 rokov od prevodu.

V čase prevodu bola stavba na pozemkoch „C“KN parc. č. 1492, 1493 a č. 1494 evidovaná ako „slobodáreň“ bez súpisného čísla a stavba na pozemku „C“KN parc. č. 1491/8 bola evidovaná ako „kotolňa“ so súpisným číslom 751.

Pozemky evidované v registri „E“KN pod BD neboli predmetom prevodu, tieto sú vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi a iných súkr. osôb – známych ako aj neznámych, ktorých správcom je Slovenský pozemkový fond.

BD bol odovzdaný na výkon správy spol. Službyt Nitra s.r.o. v zmysle Mandátnej zmluvy č.j. 2560/2016/OM zo dňa 30.09.2016 v znení dodatkov č. 1-7 (ďalej ako „Mandátna zmluva“).

Byty začali užívať nájomcovia od 1.9.2010.

Nájomcovia si byty postupne svojpomocne upravili, v nájomných zmluvách nie je dohodnuté, že sa im započítavajú do nájomného investície do bytu.

Službyt Nitra, s.r.o. uzatváral s nájomcami bytov Nájomné zmluvy na dobu: **určitú podľa rozhodnutia bytovej komisie** (cca 1-3 roky) za nájomné:

blok A - vo výške 1,80€/m², 2 - izbový - vo výške 1,65 €/m²

blok B - vo výške 1,72 €/m², 3 - izbový - vo výške 1,59 €/m²

Nebytové priestory v BD užívajú: **nájomcovia a organizácie schválené rozhodnutím bytovej komisie**, na dobu: **viaže sa na zmluvu o nájme bytu** za nájomné vo výške : **nájomne na NP nebolo schválene - hradia sa len energie.**

Názov nebytového priestoru	plocha v m ²	zmluva od	zmluva do	nájomné v €/mesiac- len energie
NP mesto Nitra	111,64	1.9.2010	neurčitú	87,96
Nemeš - pivnica	9,54	1.11.2017	podľa zmluvy k bytu	10,96
Monček - pivnica	40,4	1.9.2010	podľa zmluvy k bytu	40,37
Murínová - pivnica	6,62	1.10.2020	podľa zmluvy k bytu	8,19
Ružičková - pivnica	13,95	1.9.2010	podľa zmluvy k bytu	14,98
Úsmev ako dar	119,32	1.9.2010	neurčitú	217,22
Vicenová - pivnica	19,08	1.10.2019	podľa zmluvy k bytu	19,95
Klub rodičov autistických detí	133,5	1.12.2015	neurčitú	240,34

Slovenský skauting 23. zbor Nitrava	40,4	1.11.2016	neurčitú	39,89
Lužbeťák - pivnica	16,7	1.9.2010	podľa zmluvy k bytu	17,57
Libayová - pivnica	25,69	1.9.2017	podľa zmluvy k bytu	26,9
Darnadyová - pivnica	20,14	1.6.2017	podľa zmluvy k bytu	21,23
Danková - pivnica	8,27	1.6.2017	podľa zmluvy k bytu	2,33
Sýkorová - pivnica	15,14	1.6.2017	podľa zmluvy k bytu	16,78
Ješko - pivnica	40,4	1.9.2010	podľa zmluvy k bytu	40,3
Kudryová - pivnica	1,82	1.11.2019	podľa zmluvy k bytu	1,92
Babiak - pivnica	2,8	1.11.2019	podľa zmluvy k bytu	4,48

Odbor investičnej výstavby a rozvoja zabezpečil v r. 2011 zmenu účelu užívania stavby zo slobodárne na „nájomné byty“ (101 b.j.), tak ako je to v súčasnosti zapísané na LV č. 980. Mesto Nitra, OIVaR zabezpečil v r. 2015-2016 v BD opravy rozvodov elektriny v hodnote 56.313€ a v r. 2019 dal vypracovať PD „Oprava havarijného stavu obvodového a strešného plášťa ...“ v hodnote 14.900,-€. **Celkovo bol BD Mestom Nitra od r. 2010 BD finančne zhodnotený o sumu cca 200tis.€.**

Správca BD - Spoločnosť Službyt Nitra zabezpečuje údržbu a opravy v BD priebežne, **celkové doterajšie náklady za r. 2010 – 2021 sú vo výške 496.379,-€.**

Spol. Službyt Nitra s.r.o. dal v termíne 09/2020 vypracovať statický posudok kvôli zlému stavu zábradlia na balkónoch, ktorý skonštatoval, že bezodkladne je potrebné vykonať opatrenia organizačného, a technického charakteru tak, aby sa zamedzilo zhoršovaniu daného stavu, resp. vzniku materiálnych škôd a hlavne, aby sa odstránili príčiny. Zábradlie je potrebné jednoznačne odstrániť a nahradiť novou konštrukciou. Súčasne navrhol vlastníčkovi zväziť povolenie užívania balkónov, nakoľko stav výplní zábradlí je v život ohrozujúcom stave.

Na základe tohto odporúčenia vykonal spol. Službyt Nitra, s.r.o. opatrenia na zamedzenie prístupu ľudí do priestorov pod balkónmi, pretože neustále hrozí uvoľnenie sklenenej výplne a jej následné vypadnutie.

Odbor majetku dal vypracovať predbežný geometrický plán č. 52/2020 (ENVI-GEOS, s.r.o.) na určenie vlastníckych práv k pozemkom pod stavbou, ktorý by mohol byť podkladom pre začatie majetkovoprávneho usporiadania pozemkov, celkový záber pozemkov pod všetkými časťami BD je 1273 m².c

Na základe požiadavky niektorých Nájomcov bytov o odkúpenie bytu do osobného vlastníctva, zorganizoval odbor sociálnych služieb prieskum u nájomníkov bytov v BD, ktorým bolo zistený záujem väčšiny Nájomcov o odkúpenie bytu. Termín na odovzdanie vyplneného dotazníka bol do 15.10.2020:

Blok A - 65 bytových jednotiek, z toho:

41 nájomcov – súhlasilo

10 nájomcov -nesúhlasilo

12 nájomcov – nevyjadrili sa

2 nájomcovia (noví) pridelené byty – nemali možnosť vyjadriť sa

Blok B - 36 bytových jednotiek, z toho:

28 nájomcov – súhlasilo

1 nájomca -nesúhlasil

6 nájomcov – nevyjadrilo sa

1 nájomca (nový) pridelený byt – nemal možnosť vyjadriť sa

Následne sa v tejto veci uskutočnilo niekoľko pracovných stretnutí za účasti poslancov mestského zastupiteľstva, prednostu MsÚ v Nitre, vedúcich a zamestnancov odborných útvarov a zástupcov spol. Službyt Nitra, s.r.o., na ktorých boli dohodnuté kroky potrebné pre začatie procesu predaja bytov.

Zúčastnení odporučili nasledovné:

1. z dôvodu finančnej a časovej náročnosti sa byty budú odpredávať bez pozemkov (kataster to umožňuje),
2. nebytové priestory pod blokom A a B sa budú odpredávať jednotlivým nájomcom bytov ako spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k bytu okrem NP v bloku C (v súčasnosti užíva Klub rodičov autist.detí),
3. prednostne sa budú odpredávať byty v Bloku B (nižšia časť BD na p.č. 1492),
4. k bytom sa bude predávať aj podiel na budove kotolne (prístavba) spolu so zariadením kotolne,
5. byty sa budú odpredávať za cenu stanovenú mestským zastupiteľstvom, pričom znaleckým posudkom bude určená základná cena bytu v pôvodnom stave, bez zahrnutia investícií, ktoré vynaložil Nájomca na úpravu bytu.
6. výmenu dverí za protipožiarne a rekonštrukciu bloku A zabezpečí spol. Službyt Nitra po vyčlenení finančných prostriedkov v rozpočte na r. 2023, na základe písomného pokynu mesta Nitra.
7. spol. Službyt Nitra s.r.o. zabezpečí návrh rozdelenia nebyt. priestorov - pivníc na samostatne prístupné boxy – kobky, ktoré budú pridelené ku každému bytu v danom vchode v bloku A a B s vyčíslením nákladov na ich vybudovanie.
8. spol. Službyt Nitra s.r.o zabezpečí vyhotovenie „elaborátu“, ktorým budú jednotlivé byty a nebytové priestory označené aj s popisom, a tento elaborát bude podkladom k zápisu bytu spolu s kúpnu zmluvou v operáte katastra nehnuteľností.

Pred samotným odpredajom bytov je potrebné zlegalizovať „prístavby - zabraté chodby (spoločné priestory) za účelom rozšírenia bytu“ k bytom vo vyššej časti BD, ktoré si niektorí Nájomcovia odčlenili zo spoločnej chodby za výťahom a uzamkli.

Možnosť zachovať „prístavby“ posúdil požiarny technik, ktorý skonštatoval, že tieto nebytové priestory nesmú byť zastavané z dôvodu zabezpečenia vetrania únikovej cesty, v prípade veľkého záujmu nájomcov o zachovanie týchto „prístavieb“, by aj mohli ponechané za určitých podmienok - osadenie protipožiarnych dverí.

Zástupca spol. Službyt Nitra predložil Projektovú dokumentáciu pre stavbu: *Nájomné byty- Dvorčanská ul. Nitra – Dolné Krškany - Zmena užívania časti stavby na parc. č. 1494*, vypracovanú Ing.arch. Igorom Feníkom v termíne apríl 2022, náklady na jej vyhotovenie 3.900,-€ bez DPH, uvedený projekt rieši nasledovnú úpravu:

Projekt rieši úpravu bloku A na p.č. 1494 – deväťpodlažný bytový dom (bez podzemného podlažia), pozostávajúci z jednej schodiskovej sekcie, na prízemí je jeden nájomný byt, a na každom poschodí je po desať nájomných bytov, ktoré sú orientované buď na severovýchodnú, resp. juhozápadnú svetovú stranu. Na severozápadnej strane si na každom poschodí nájomníci prenajali dva susediace byty – garsónky v blízkosti výťahovej šachty, ich spojením je možné vytvoriť dvojizbový byt. Aby však mohol vzniknúť plnohodnotný dvojizbový byt, je potrebné začleniť do plochy bytu aj časť spoločnej chodby, nachádzajúcej sa pred týmito bytmi.

Z pôvodnej časti chodby pred bytmi, tak zmenou účelu užívania časti stavby vznikne predsieň bytu. Plocha predsieni, pridruženej k bytu je 14,5 m², na každom poschodí sú 2 nové predsieni. Tento zásah do celkovej koncepcie riešenia objektu, však vyžaduje oproti existujúcemu, resp. pôvodne navrhnutému stavu, určité nevyhnutné stavebné úpravy z hľadiska protipožiarneho zabezpečenia objektu. V pôvodnom riešení objektu bola spoločná chodba uvažovaná ako jeden komunikačný priestor – chránená úniková cesta, ktorá bola priečne prevetrávaná oknami na severnej a južnej fasáde. Zabratím časti chodby na severnej strane, tak vznikne chránená cesta s možnosťou prevetrávania iba do jednej strany, preto pre zabezpečenie potrebnej plochy na vetranie, musia byť na južnej fasáde vymenené drevené zasklené steny s oknami, za dvojicu balkónových dverí (plastové s tepelnoizolačným trojsklom), ktoré zabezpečia dostatočnú plochu na odvetranie (po otvorení týchto balkónových dverí min. 2x2m²).

Projekt zahŕňa aj výmenu vchodových dverí na prízemí (hliníkové s trojsklom - rozmery 2x4m).

Ďalšia stavebná úprava bude potrebná na samotných výťahových šachtách, keďže sú súčasťou chránenej únikovej cesty, musí mať deliaca stena medzi výťahovou šachtou a novovzniknutou predsieňou do bytu odolnosť min. EI45.

V súčasnosti je vetranie a presvetlenie chodby v severnej fasáde zabezpečené oceľovými zasklenými stenami s jednoduchým zasklením, sklom s drôtenou vložkou, ktoré postupne degraduje a dochádza až k havarijnému stavu – zatekanie pri dažďoch, korózia, únik tepla (pôvodné, vybudované okolo r. 1970). Súčasní nájomcovia si tieto nedostatky vyriešili vlastnými silami a na svoje náklady.

Z tohto dôvodu je potrebné navrhnuté riešenie osadiť do novovzniknutých predsiení nové okná a zvyšnú časť obvodovej steny domurovať, vrátane kontaktného zatepl'ovacieho systému na báze minerálnej vlny.

Taktiež vstupné dvere z chodby, teda z chránenej únikovej cesty do jednotlivých bytov musia byť vymenené za dvere protipožiarne, odolnosť min. EI30D3.

Predpokladaná doba realizácie prác je 10 týždňov a celkové náklady sú vypočítané vo výške 215.594 € s DPH. Cenová úroveň apríl 2022.

Okrem týchto úprav je v rámci tohto projektu potrebné v celom BD **vymeniť protipožiarne dvere na bytoch vrátane výmeny zárubní** (potvrdené v stanovisku spol. Službyt Nitra s.r.o. zo dňa 2.8.2022).

Z celkových nákladov na rekonštrukciu bloku A (podľa PD) **sú náklady na výmenu dverí vo výške 75.355 € bez DPH (90.426 € s DPH).**

Pre účely rekonštrukcie bude vydané stavebné povolenie a po nej bude vydané kolaudačné rozhodnutie.

Mimo tohto projektu je potrebné v zmysle stanoviska požiarneho technika z r. 2021 vymeniť vstupné dvere do bytov (protipožiarne dvere so zárubňou) **v bloku B** v predpokladanej hodnote **38.772 € bez DPH (46.526,40 € s DPH).**

Celkovo sú predpokladané náklady vo výške 262.120,40 € s DPH. (Za blok A aj B) Cenová úroveň apríl 2022!

Následne môže byť vypracovaný „elaborát“ na celý BD (nie len na jeho časti), ktorým budú jednotlivé byty a nebytové priestory označené aj s popisom, a tento elaborát bude podkladom k zápisu bytu spolu s kúpnu zmluvou v operáte katastra nehnuteľností.

Pozn.: Po konzultácii s Ing. Jančovičovou – vedúcou odboru stavebného poriadku, či je možné rozdeliť BD na 4 samostatné stavby kotolňa+ Blok A –výšková stavba, Blok B - nižšia stavba a Blok C – nebyt. časť jednoposch. - stavba spájajúca bloky A a B, ktoré by sa potom predávali postupne je záver taký, že by to bolo možné, len za podmienky, že každá z tých stavieb bude schopná užívania samostatne – teda

každá stavba musí byť samostatne napojená na energie – elektrina, voda, plyn, a ak sú medzi blokmi prepojovacie dvere, tie musia byť zamurované.

Následne môže byť vypracovaný znalecký posudok na stanovenie základnej hodnoty, teda bytu v pôvodnom stave (bez úprav vykonaných nájomcami).

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na zasadnutí konanom dňa 18.11.2021 prerokovalo Informatívnu správu o zámeroch odpredaja nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra, a uznesením č. 377/2021-MZ ju vzalo na vedomie a uložilo prednostovi MsÚ v Nitre v termíne do 30.06.2022 predložiť na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre zámery na odpredaj nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra, medzi ktorými sa nachádza aj BD na Dvorčianskej ul. č. 63.

V zmysle ods. 1 čl. VI Mandátnej zmluvy sa spol. Službyt Nitra, s.r.o. zaviazala zabezpečiť činnosti súvisiace s predajom bytov a nebytových priestorov k čomu v zmysle ods. 2 tohto článku udelilo Mesto Nitra plnú moc na všetky právne úkony a činnosti s tým spojené.

VMČ 1 – Horné a Dolné Krškany: informatívnu správu prerokuje na zasadnutí dňa 15.08.2022 – berie na vedomie a odporúča MZ v Nitre schváliť postup riešenia v navrhovanej alt. č. 1.

Komisia MZ pre financovanie správu majetku a podnikateľskú činnosť: informatívnu správu k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 v Nitre prerokovala na zasadnutí dňa 21.09.2022 a uznesením č. 163/2022 ju berie na vedomie a zároveň odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť alternatívu č. 1 podľa predloženého materiálu s tým, že po schválení zámeru odpredaja budú s kupujúcimi uzatvorené zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách s podmienkou úhrady kaucie vo výške 10 % z kúpnej ceny.

Mestská rada v Nitre: Informatívnu správu k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 prerokuje dňa 27.09.2022 a uznesením č. 613/2022-MR odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre vziať na vedomie

Informatívnu správu k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 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

zámer odpredaja bytov a spoločných častí a zariadení bytového domu vo vlastníctve Mesta Nitra nachádzajúcich sa v bytovom dome na Dvorčianskej ul. č. 63 v katastrálnom území Dolné Krškany - **stavba súpisné číslo 653 – nájomné byty**, LV č. 980, ktorá je umiestnená na pozemkoch „C“ KN parc. č. 1492, č. 1493, č. 1494 a č. 1491/8 (kotolňa) bez založeného listu vlastníctva, pre jednotlivých nájomcov týchto bytov.

uložiť

1. prednostovi Mestského úradu v Nitre

predložiť na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre návrh rozpočtového opatrenia v zmysle Informatívnej správy k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 v Nitre

2. riaditeľovi spol. Službyt Nitra, s. r. o., ul. J. Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 31447929

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

Odbor majetku: **Nájomcovia si po nadobudnutí bytov do výlučného vlastníctva a spoločných častí a zariadení BD vrátane pivníc do podielového spoluvlastníctva na schôdzi schvália výšku príspevku do fondu opráv.**

Z ekonomického hľadiska je pre Mesto Nitra výhodnejšie, ak bude vlastníkom čo najmenej plochy v BD, preto odporúčame odpredať spolu s bytom aj nebytové priestory v suteréne bloku A a B do podielového spoluvlastníctva k bytu. Po zápise vlastníctva NP si

spoluvlastníci na schôdzi schvália, ako budú tieto NP užívané a v prípade záujmu aj nájomcu a výšku nájomného (v súčasnosti užíva nezisk. org. Úsmev ako dar a Slovenský skauting 23. zbor Nitra). V bloku A sa uvažuje s umiestnením zariadenia novej kotolne.

Blok C je len prízemná budova (pôvodne sauna) so samostatným vstupom a užíva ho Klub rodičov autistických detí, z uvedeného dôvodu odporúča aby tento NP zostal vo vlastníctve Mesta Nitra.

Upresňujeme, že **Zmluva o budúcej kúpnej zmluve môže byť uzatvorená až po určení výšky kúpnej ceny.** Znalecký posudok (zabezpečí odbor majetku) na určenie základnej ceny bytu (v pôvodnom stave pred úpravou nájomcom so započítaním nákladov na opravy a úpravy celého BD, doteraz vynaložených mestom Nitra a spol. Službyt Nitra) môže byť vyhotovený až po vypracovaní „elaborátu“, ktorý môže byť vyhotovený až po rekonštrukcii a skolaudovaní stavby v bloku A „*Nájomné byty- Dvorčianská ul. Nitra – Dolné Krškany - Zmena užívania časti stavby na parc. č. 1494*“.

V prípade, ak k tejto rekonštrukcii nedôjde, nebudú časti chodby za výťahom pričlenené k bytom a budú sa odpredávať do podielového spoluvlastníctva celé chodby a súčasní užívatelia ich budú musieť vypratať, aby spĺňali protipožiarne normy. Výmena súčasných dverí do bytov a vchodov za protipožiarne dvere je nevyhnutná.

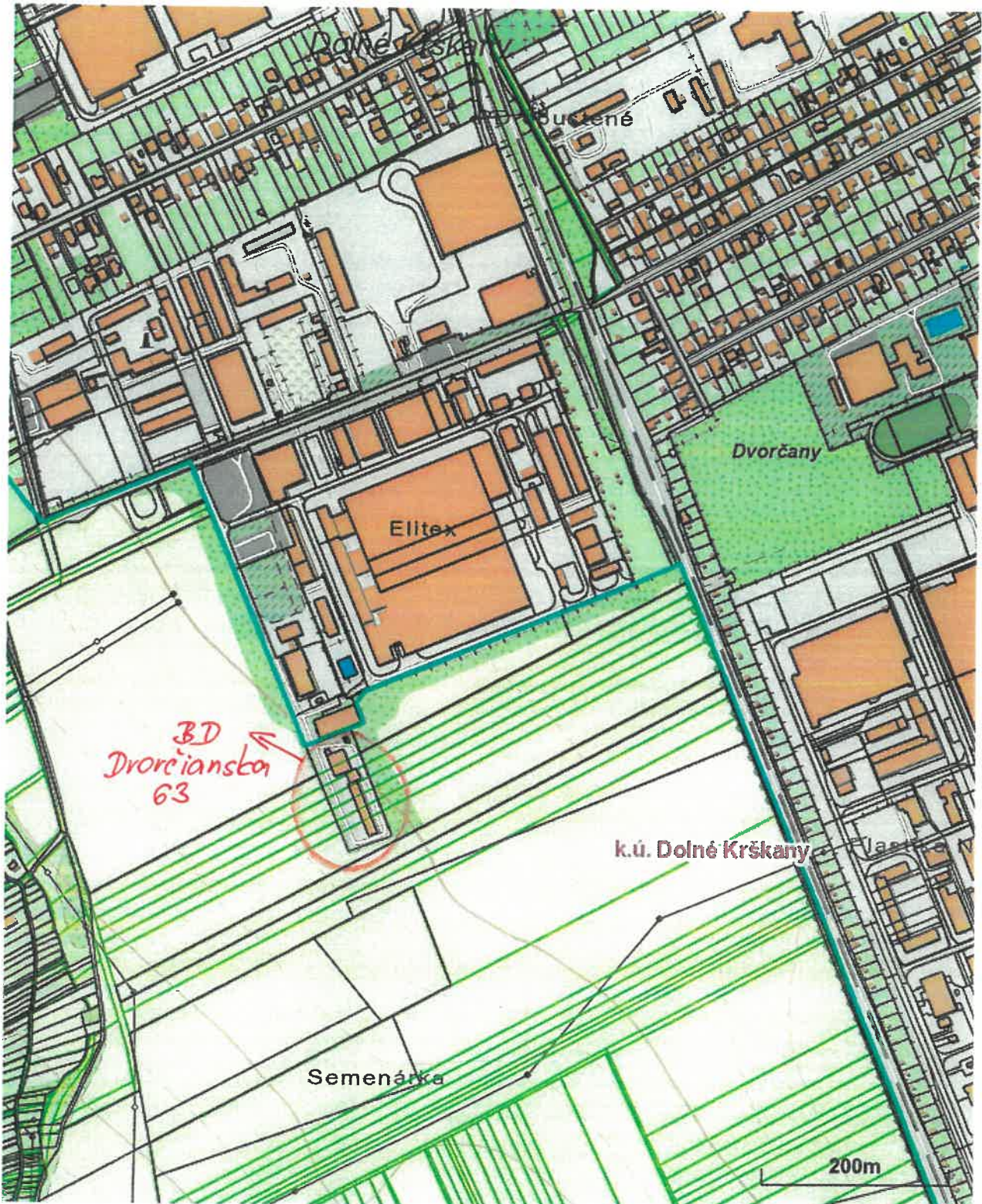
K požiadavke Komisie MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť úhrady kaucie 10% kúpnej ceny v prospech mesta Nitra upozorňujeme, že väčšina nájomcov patrí do sociálne slabšej skupiny a táto kaucia môže zaťažiť ich rozpočet a príp. aj znemožniť celý predaj.

Na základe uvedeného predkladáme na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre Informatívnu správu k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 v Nitre v alternatívach nasledovne:

- I. alternatíva – schválenie zámeru odpredaja bytov do výlučného vlastníctva a spoločných častí a zariadení BD do podielového spoluvlastníctva súčasným nájomcom bytov po realizácii rekonštrukčných prác,
- II. alternatíva - schválenie zámeru ako v I. alternatíve, pričom je doplnená požiadavka Komisie MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na uzatvorenie zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách s kauciou 10% kúpnej ceny v prospech mesta Nitra,
- III. alternatíva – neschvaľuje zámer odpredaja.

Export

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Dolné Krškany



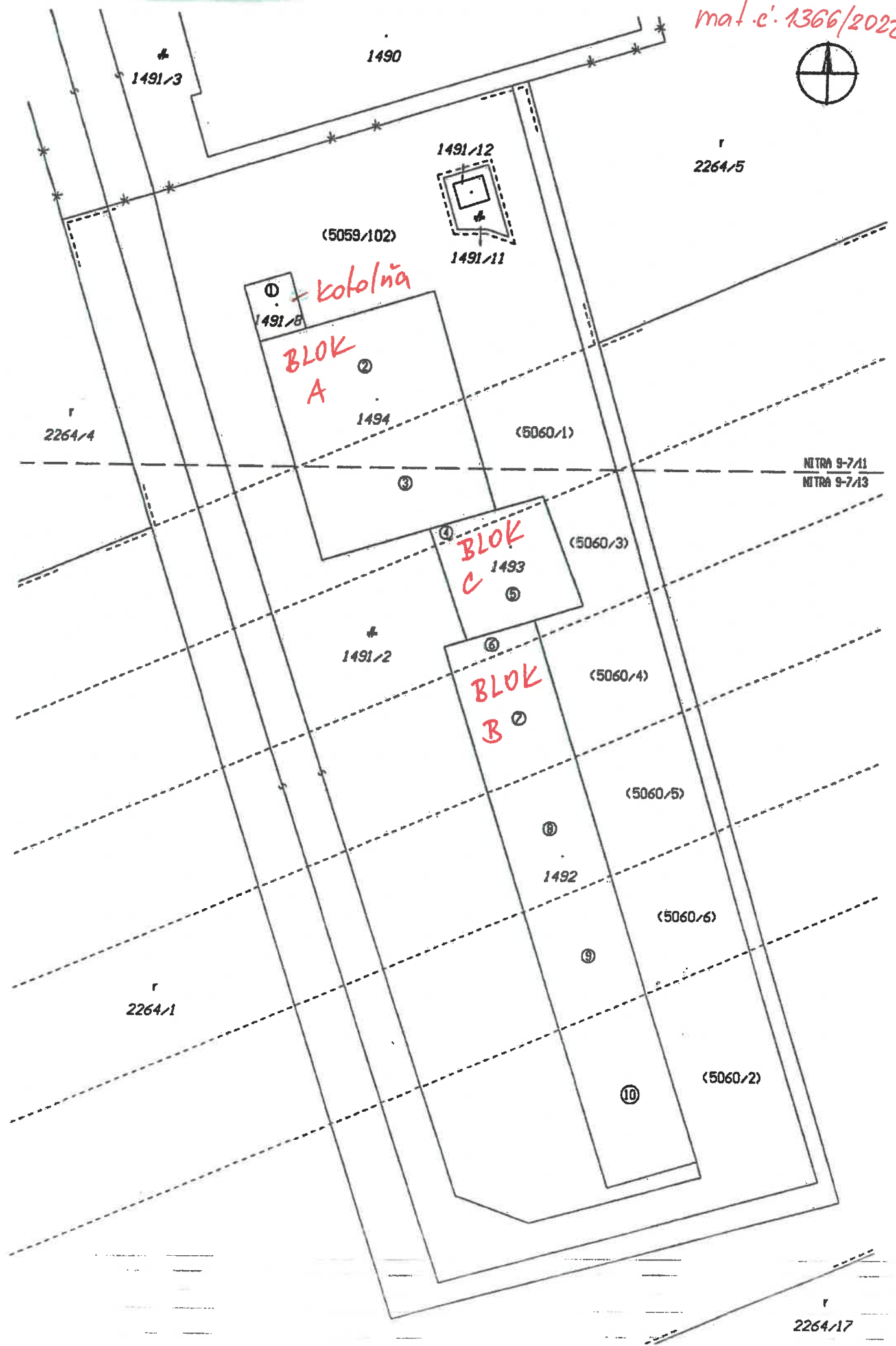
Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

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.

mat. č.: 1366/2022



NÁJOMNÉ BYTY - Dvorčanská ul.

NITRA - Dolné Krškany

ZMENA UŽÍVANIA
ČASTI STAVBY



PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA pre REALIZÁCIU STAVBY
APRÍL 2022

4

VLASTNÍK STAVBY, STAVEBNÍK : **Mesto NITRA**
Štefánikova trieda 60, 950 06 NITRA

OBJEDNÁVATEL PD : SLUŽBYT Nitra, s.r.o., Janka Kráľa 122, 949 01 NITRA

ZHOTOVITEL PD : Ing.arch. IGOR FENÍK, Wilsonovo nábřežie 148, NITRA

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT : Ing.arch. IGOR FENÍK – autorizovaný architekt SKA
registračné číslo SKA 0360 AA



NÁZOV STAVBY : **NAJOMNÉ BYTY - Dvorčanská ul., NITRA - Dolné Krškany**

CHARAKTER STAVBY : **Zmena užívania časti stavby**

MIESTO STAVBY : Kraj: NITRIANSKY; Obec: NITRA – DVORČANSKÁ ul.; K.ú.: DOLNÉ KRŠKANY; Parcela č.: 1494

