



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	25/2023
Názov materiálu:	Návrh na uzatvorenie Dohody o urovnaní medzi Mestom Nitra a spoločnosťou ALFA-ZETA s.r.o.- ukončenie platnosti nájomnej zmluvy č. 847/2008/OM zo dňa 30.05.2008 a uzatvorenie Zmluvy o budúcej nájomnej - časť pozemku parc. reg „C“KN č. 168/1 v Mestskom parku SIHOŤ.
Spracovateľ:	JUDr. Peter Kudlačák, referent právnik
Napísal:	JUDr. Peter Kudlačák, referent právnik
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	02.02.2023
Dátum vyhotovenia:	18.01.2023

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

Návrh na uzatvorenie Dohody o urovnaní medzi Mestom Nitra a spoločnosťou ALFA-ZETA s.r.o., predmetom ktorej bude dohoda o ukončení platnosti nájomnej zmluvy č. 847/2008/OM zo dňa 30.05.2008 v znení dodatkov č. 1-4 a uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej časti pozemku v Mestskom parku SIHOŤ.

s c h v a ľ u j e

uzavretie Dohody o urovnaní medzi Mestom Nitra a spoločnosťou ALFA-ZETA s.r.o., predmetom ktorej bude dohoda o ukončení platnosti nájomnej zmluvy č. 847/2008/OM zo dňa 30.05.2008 v znení dodatkov č. 1-4 a uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej časti pozemku v Mestskom parku SIHOŤ.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie Dohody o urovnaní a Zmluvy o BNZ v zmysle schvaľovacej časti uznesenia

T: 30.06.2023

K: MR

Dôvodová správa:

Mesto Nitra, odbor majetku MsÚ v Nitre eviduje vyjadrenie spoločnosti **ALFA-ZETA s.r.o.**, Kmeťkova 5, 949 01 Nitra, IČO: 35 944 722 v zastúpení: Andrej Zelenický – konateľ (ďalej ako „Nájomca“), zo dňa 02.11.2022, **k pokračovaniu nájomného vzťahu k časti pozemku o výmere 88 m²** vo vlastníctve Mesta Nitra, nachádzajúceho sa v **kat. území Nitra, LV č. 3681** (mestský park Sihot'), a to:

z parc. reg „C“KN č. 168/1 – záber o výmere 88 m²,
predmetom ktorej je návrh na urovnanie situácie medzi Mestom Nitra a spoločnosťou ALFA-ZETA s.r.o. - zachovanie kontinuity nájomného vzťahu s akcentom na prebiehajúcu revitalizáciu mestského parku Sihot' (zmena lokalizácie súčasného predmetu nájmu). Zároveň Nájomca navrhol realizovať zamýšľaný stavebný objekt - **Objekt verejných služieb** v súlade so Stanoviskom k investičnému zámeru z hľadiska súladu s územným plánom č. 13591/2022 zo dňa 23.09.2022.

Dňa 14.11.2022 o 9,0 hod. sa na MsÚ v Nitre, v miestnosti č. 634, konalo stretnutie s konateľom ALFA-ZETA s.r.o. za účelom prerokovania návrhov Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť (ďalej len „rokovanie“), za účasti:

- Andrej Zelenický, konateľ ALFA-ZETA s.r.o.,
- Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre,
- Ing. Margaréta Némová, vedúca odboru majetku,
- Mgr. Vladimír Ballay, vedúci odboru projektového a strategického riadenia,
- Ing. Jaroslav Jazvinský, odbor projektového a strategického riadenia,
- JUDr. Peter Kudlačák, odbor majetku.

Na rokovaní dospelí prítomní k nasledovnému záveru:

- 1) Uzavretie **Dohody o ukončení Nájomnej zmluvy 847/2008/OM** zo dňa 30.05.2008 v znení dodatkov č. 1 – 4,
 - súčasťou dohody bude povinnosť Prenajímateľa odstrániť na vlastné náklady existujúce stavby,
 - ďalej povinnosť Prenajímateľa oznámiť Nájomcovi odstránenie stavieb najneskôr 30dní vopred,a zároveň
- 2) Uzavretie **Zmluvy o uzavretí budúcej Nájomnej zmluvy (ZoBNZ)** za podmienok:
 - predmet budúceho nájmu na základe grafickej prílohy,
 - účel ZoBNZ – konanie Budúceho nájomcu v súvislosti s povolením stavby Objektu verejných služieb na predmete budúceho nájmu,
 - trvanie ZoBNZ do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného orgánu ohľadne povolenia stavby Objektu verejných služieb, najneskôr však do 31.12.2023 (možnosť predĺženia dohodou – v prípade objektívnych prekážok),
 - povinnosť Budúceho prenajímateľa zabezpečiť inžinierske siete k Objektu verejných služieb,
 - definovanie podmienok Nájomnej zmluvy:
 - identifikácia predmetu nájmu na základe geometrického plánu,
 - nájomné za pôvodných podmienok bez možnosti valorizácie, pričom sa bude nájomné započítavať do hodnoty stavby určenej na základe znaleckého posudku po jej zrealizovaní,
 - do nájomného sa nezapočítavajú náklady na energiu
 - doba trvania nájomnej zmluvy 15 rokov s možnosťou výpovede z taxatívne uvedených dôvodov, 3 mesačná výpovedná lehota,

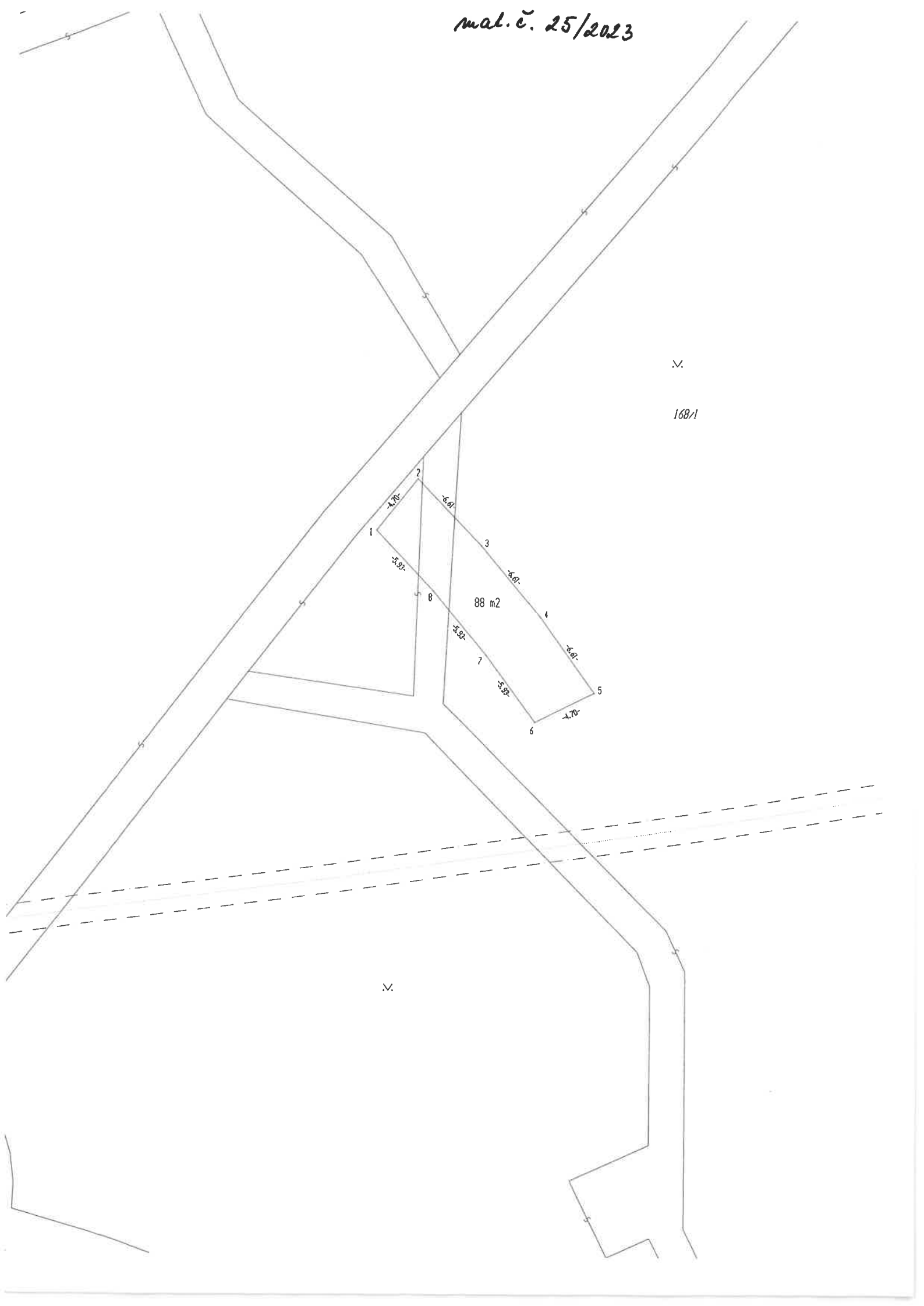
finančná kompenzácia v prípade výpovede – Prenajímateľ vyplatí Nájomcovi hodnotu stavby určenej na základe znaleckého posudku po jej zrealizovaní po započítaní nájomného za každý začatý mesiac trvania nájomnej zmluvy,
po uplynutí doby nájmu odovzdá Nájomca Objekt verejných služieb do majetku mesta Nitra za sumu vo výške 1,- eur.

Následne Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť s pripomienkami zo stretnutia (14.11.2022) prerokovala na zasadnutí konanom dňa 30.11.2022 a uznesením č. 204/2022 odporúča uzatvorenie dohody o urovnaní medzi Mestom Nitra a spoločnosťou ALFA-ZETA s.r.o., predmetom ktorej bude dohoda obidvoch zmluvných strán o ukončení platnosti nájomnej zmluvy č. 847/2008/OM zo dňa 30.05.2008 v znení dodatkov č. 1-4 a uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve za vopred dohodnutých zmluvných podmienok na prenájom časti pozemkov v Mestskom parku SIHOŤ.

Zámer budúceho prenájmu bol schválený primátorom dňa 16.01.2023. Dôvodom budúceho prenájmu časti predmetného pozemku spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že dlhoročný Nájomca aktívne pristúpil k riešeniu situácie v súvislosti s jeho platným nájomným vzťahom a revitalizáciou mestského parku Sihot' tak, že presunie podnikateľskú činnosť na predmet budúceho nájmu a zároveň vybuduje na predmete budúceho nájmu Objekt verejných služieb v súlade s územným plánom a projektovou dokumentáciou revitalizácie mestského parku Sihot'.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na uzatvorenie Dohody o urovnaní medzi Mestom Nitra a spoločnosťou ALFA-ZETA s.r.o., a uzatvorenie Zmluvy o BNZ, tak ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

mat. č. 25/2023



168/1

168/1

168/1



Mesto
Nitra

Útvar hlavného architekta
Referát urbanizmu a architektúry

ALFA-ZETA s.r.o
Kmeťkova 5
949 01 Nitra

**Vec: Stanovisko k investičnému zámeru z hľadiska súladu so schválenou
územnoplánovacou dokumentáciou**

Váš list číslo/zo dňa
31.08.2022

Naše číslo
13591/2022

Vybavuje/linka
Ing. arch. Kondrľa/207


Nitra
23.09.2022

MsÚ v Nitre útvar hlavného architekta na základe predloženej architektonickej štúdie
vydáva:

STANOVISKO

stavba: **Objekt verejných služieb – Mestský park Sihot' v Nitre**
miesto stavby: **pozemok "C" KN č. 168/1 k.ú. Nitra**
stavebník: **ALFA-ZETA s.r.o., Kmeťkova 5, 949 01 Nitra**

**MsÚ v Nitre útvar hlavného architekta žiada v projektovej dokumentácii dodržať
nasledovné podmienky vyplývajúce z ÚPN mesta Nitra a príslušných právnych
predpisov:**

1. Objekt verejných služieb bude súčasťou projektu obnovy Starého parku v Nitre
2. Pri umiestnení stavby žiadame rešpektovať vypracovanú projektovú dokumentáciu Obnovy Starého parku v Nitre – zodpovedný projektant Ing. Přemysl Krejčířík, Ph.D., autorizovaný krajinársky architekt, č. autorizace: 03289
3. Z horeuvedeného dôvodu žiadame ďalší stupeň PD odsúhlasiť aj s Odborom životného prostredia MsÚ Nitra.
4. Stavbu žiadame zrealizovať z materiálov s kvalitnou povrchovou úpravou fasády. Fasádu riešiť  použitím prírodných materiálov alebo z materiálov v prírodných farbách.

Kontakt:
Ing.arch. Anton Kondrľa
Tel. 00421 37 6502 207
kondrľa@msunitra.sk

Mestský úrad v Nitre, Štefánikova tr. 60, 949 01 Nitra

29.9.2022

5. Prípadnú úpravu plôch a priestranstiev v okolí Objektu verejných služieb žiadame zrealizovať podľa samostatného projektu sadových úprav, odsúhlaseného Odborom životného prostredia MsÚ Nitra.
6. K stavebnému konaniu žiadame dokladovať zabezpečenie potrebného počtu parkovacích miest pre zamestnancov a návštevníkov podľa prepočtu v zmysle STN 736110/Z2

Toto stanovisko nenahrádza stanoviská, posúdenia a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov. Rovnako nenahrádza preskúmanie dokladov o vlastníckom práve stavebníka k pozemkom, na ktorých majú byť predmetné stavebné objekty.

Podľa Územného plánu mesta Nitry /ÚPN/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a neskorších Zmien a doplnkov územného plánu mesta Nitry a Všeobecne záväzného nariadenia /VZN/ mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších dodatkov, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra sa pozemok „C“ KN č. 168/1 k.ú. Nitra nachádza v lokalite funkčne určenej na **Urbánna environmentálna vegetácia**
(plochy verejnej zelene s prevažujúcou environmentálnou funkciou)

Poznámka:

Toto nie je vyjadrenie pre stavebné povolenie!

S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD NITRE



Ing. arch. Viktor Šabík, AA
Hlavný architekt mesta Nitra

ALFA-ZETA s.r.o., Kmeťkova 5, 949 01 Nitra, IČO: 359944722

Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre
950 06 NITRA, Stefánikova trieda 60

Dátum: 02. 11. 2022

videnčné číslo: 1/ 161363 číslo spisu:

Prílohy/listy: Vybavuje:

Mgr. Vladimír Ballay
vedúci odboru projektového
a strategického riadenia
Mestský úrad v Nitre

Vec: Vyjadrenie k Dodatku č. 5 k Nájomnej zmluve č.j. 847/2008/OM zo dňa 30.05.2008 v znení Dodatkov č. 1-4.

Dňa 13.10. 2022 som od pána JUDr. Petra Kudlačáka obdržal návrh k Dodatku č. 5 k Nájomnej zmluve č.j. 847/2008/OM zo dňa 30.05.2008 v znení Dodatkov č. 1-4, ktorá je uzatvorená medzi mojou spoločnosťou ALFA-ZETA s.r.o. a Mestským úradom v Nitre. Po jeho preštudovaní som zistil, že predmetný dodatok je znovu napísaný veľmi neurčito a nereflektuje všetky skutočnosti, na ktorých sme sa s predstaviteľmi MsÚ Nitra dohodli na osobnom stretnutí, ktoré sa konalo dňa 26.08.2022 v priestoroch mestského úradu. Obratom som sa s pánom Kudlačákom skontaktoval a poprosil ho o stretnutie, aby mi bol zmysel dodatku lepšie vysvetlený. Toto stretnutie prebehlo 19.10.2022 a bol na ňom okrem pána Kudlačáka prítomný aj pán Ballay a pán Jazvinský. Bolo mi vysvetlené, prečo je predmetný dodatok vyhotovený tak ako je a ja som to zobral na vedomie. Stretnutie sme ukončili s tým, že s predmetným dodatkom nesúhlasím, a že si nechám vypracovať právnu analýzu od nezávislého advokáta.

V nasledujúcich dňoch som oslovil pána JUDr. Mariána Dobiša s prosbou o vypracovanie právnej analýzy predmetného dodatku. Pán Dobiš, po oboznámení sa danou problematikou, hneď vyjadril pochybnosti, či by vôbec mohol byť takýto dodatok považovaný za právoplatný právny úkon, keďže sa predmetným dodatkom mení samotná podstata nájomnej zmluvy, ktorou je predmet nájmu. Záverom tejto právnej analýzy je, že:

„Keďže uzatvorením Návrhu dodatku č.5 by došlo k založeniu nového zmluvného vzťahu súčasným zrušením starého zmluvného vzťahu, je potrebné dodržať postup vyplývajúci primárne zo Zákona o nakladaní majetku obce, konkrétne z § 9a ods. 9, teda uskutočniť obchodnú verejnú súťaž alebo schváliť Návrh dodatku č. 5 z dôvodu hodného osobitého zreteľa trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov mestského zastupiteľstva, kedy osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený a zámer uzatvoriť Návrh dodatku č. 5 z dôvodu hodného osobitého zreteľa povinne zverejnený najmenej 15 dní pred schvaňovaním nájmu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

Nedodržanie tohto postupu v súvislosti s uzatvorením Návrhu dodatku č. 5 bude mať inak za následok jeho absolútnu neplatnosť podľa § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu obchádzania zákona, a to konkrétne ustanovenia § 9a ods. 9 Zákona o majetku obcí v súvislosti s § 11 ods. 4 písm. a)ZoOZ.“

Predmetnú právnu analýzu prikladám ako prílohu tohto vyjadrenia.

K obsahovej stránke predmetného dodatku sa podrobnejšie vyjadrovať zatiaľ ani nechcel, lebo po jeho prečítaní hneď konštatoval, že Návrh dodatku je napísaný veľmi neurčito a takto vyhotovený dodatok mi odporučil nepodpísať.

Poprosil som o právny názor aj iného advokáta, a síce pána JUDr. Pavola Gráčika, ktorý sa po preštudovaní problematiky stotožnil s výsledkom právnej analýzy, ktorú vypracoval pán Dobiš. Taktiež sa stotožnil s názorom, že predmetný Návrh Dodatku č. 5 je vypracovaný veľmi neurčito a navyše skonštatoval, že:

„Zmluvné dojednania musia byť určité. Uzatvárať zmluvu s neurčitými dojednaniami je v priamom rozpore s prevenčnou povinnosťou, keď každý je povinný konať tak, aby sa predchádzalo prípadným škodám a ujám, ktoré by zrejme nastali , pokiaľ by medzi zmluvnými stranami vznikol spor.“

Aj napriek skutočnosti, že rozhodnutím MsÚ v Nitre nerešpektovať pri pláne revitalizácie Mestského parku na Sihoti v Nitre jeho súčasný stav a jednoducho zrušiť a odstrániť všetky prevádzky, ktoré naša firma v mestskom parku dlhé roky úspešne prevádzkuje a de facto ich zdemolovať, čím vznikne našej firme obrovská ekonomická ujma, som na všetkých rokovaníach s predstaviteľmi MsÚ v Nitre vyjadril dobrú vôľu a úprimný záujem sa dohodnúť ako vzniknutú situáciu vyriešiť. Jediné o čo som žiadal, bolo stanovenie jasných podmienok, za ktorých naša firma ukončí svoje doterajšie pôsobenie v mestskom parku a následne bude pokračovať za nových podmienok, ktoré nám boli ponúknuté zo strany MsÚ a pána Primátora.

Už druhý krát mi bol predložený na pripomienkovanie Dodatok č. 5 v podobe, ktorá je v rozpore s tým, na čom sme sa na ústnych stretnutiach dohodli a jeho znenie je znova veľmi neurčité a uvádza našu spoločnosť do právnej neistoty. Bohužiaľ ústne dohodnuté podmienky pokračovania našej vzájomnej spolupráce opäť neboli zo strany mestského úradu dodržané a v dohodnutej forme neboli prenesené do písomnej podoby Návrhu dodatku č. 5 následkom čoho som sa rozhodol Dodatok č. 5 v jeho súčasnej podobe odmietnuť.

Vzhľadom na fakt, že rozhodnutím mestského úradu zrušiť naše prevádzky vzniká našej spoločnosti obrovská škoda a skutočnosti, že s mestským úradom spolupracujeme už 14 rokov som očakával, že to, na čom sa dohodneme, bude aj platiť.

Navyše mi v rámci konzultácií s pánmi advokátmi bolo povedané, že prevádzky, ktoré plánuje mestský úrad odstrániť, majú svoju ekonomickú hodnotu, na ktorú sa počas našich doterajších rokovaní vôbec neprihliadalo.

Pri určení hodnoty prevádzky by sa z právneho hľadiska malo postupovať analogicky ako pri ohodnotení obchodného podielu, ktorého sa majiteľ vzdáva. Podľa znaleckej praxe ekonomických znalcov sa hodnota takéhoto podielu určuje ako päť až sedem násobok hrubého zisku podniku (prevádzky) za posledné účtovné obdobie. Aj napriek tomu, že rok 2022 bol z podnikateľského hľadiska veľmi ťažký, dosiahli sme z našej podnikateľskej aktivity v mestskom parku zisk a pri uplatnení vyššie spomínanej metodiky sa hodnota našich prevádzok, ktoré chce mestský úrad zbúrať, pohybuje vo výške niekoľko stotisíc Eur.

Po zohľadnení tohto faktu a vzhľadom k tomu, že sa od nás očakáva vybudovanie novej prevádzky na novom pozemku, čo aj pri najoptimistickejších odhadoch predstavuje ďalšie náklady vo výške minimálne 100.000,- Eur čím sa celková ekonomická záťaž pre našu firmu blíži k astronomickej sume si myslím, že vypracovanie takej zmluvy, v ktorej budú zapracované všetky skutočnosti, na ktorých sme sa na ústnych rokovaníach dohodli, je to **absolútne minimum** na ktorom musím trvať.

Navyše, po obdržaní týchto nových informácií od pánov advokátov, že ekonomická ujma, ktorú naša firma musí strpieť je tak obrovská Vás žiadam, aby bola medzi nami uzatvorená taká zmluva, ktorá poskytne našej firme absolútnu právnu istotu, že naše ďalšie zotrvanie a podnikanie v mestskom parku nám poskytne dostatok času a priestoru na minimalizáciu týchto ekonomických škôd, ktoré nám mestský úrad svojím jednaním potenciálne spôsobí.

Preto Vás žiadam o vypracovanie takej zmluvy, ktorá bude jasne definovať podmienky našej ďalšej podnikateľskej činnosti v mestskom parku. Zmluvy, ktorá bude jednoznačná, jasná, zrozumiteľná a bude bez akýchkoľvek neurčitostí.

Týmto Vás žiadam aby navrhovaný dodatok jasne definoval tieto skutočnosti:

1. Definovanie termínu odchodu našej firmy z mestského parku – vypratanie prevádzok maximálne do štyroch týždňov od nadobudnutia platnosti nového dodatku.
2. Odstránenie všetkých pozostatkov po našej činnosti po tomto termíne zabezpečí MsÚ v Nitre.
3. Zmluvné zadefinovanie názvu novej prevádzky ako "Objekt verejných služieb"
4. Táto nová prevádzka bude postavená koncepčne a dispozične podľa štúdie, ktorá bola schválená Útvárom hlavného architekta mesta Nitra. Na jej výstavbu budú použité materiály, ktoré odporučí a schváli mestský úrad, ale koncept prevádzky sa nebude meniť. Povedané inými slovami, chceme mať absolútnu istotu, že sa postaví to, čo sme navrhli.
5. MsÚ v Nitre zabezpečí všetky inžinierske siete potrebné k činnosti novej prevádzky (voda, elektrina, kanalizácia) na miesto realizácie budovy. Vybudovanie týchto sietí nebude súčasťou projektovej dokumentácie k novej prevádzke potrebnej pre stavebné povolenie. Naša projektová dokumentácia bude riešiť len vnútro objektové rozvody inžinierskych sietí.
6. Jasné definovanie termínov, kedy najneskôr nám bude nový pozemok sprístupnený a taktiež kedy budú k pozemku dovedené inžinierske siete.
7. Naša firma sa vie zaviazat', že požiadame o kolaudáciu nového objektu najneskôr do šiestich mesiacov od vydania stavebného povolenia alebo do šiestich mesiacov od

sprístupnenia nového pozemku mestským úradom našej firme. Podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr.

8. Na novú prevádzku sa nebudú vzťahovať žiadne obmedzenia ohľadom sortimentu, ktorý bude môcť predávať.

Ďalej Vás žiadam o jasné definovanie budúceho majetkovo-právneho stavu nového objektu a pozemku, na ktorom bude postavený. Naše návrhy vychádzajú zo záverov ústneho rokovania, ktoré prebehlo dňa 26.08.2022 v priestoroch mestského úradu a sú nasledovné:

1. Naša firma odkúpi od MsÚ pozemok, na ktorom sa nový objekt bude nachádzať, za trhovú cenu a postaví na ňom nový objekt. Týmto sa naša firma stane vlastníkom pozemku aj stavby na ňom stojacej. Toto riešenie je pre našu firmu to najideálnejšie, pretože nám zabezpečí istotu, že naša investícia nebude zas jedného dňa zbúraná a bude nás motivovať sa o nehnuteľnosť starať a udržiavať ju v najlepšom možnom stave. Zároveň nám to umožní poskytovať naše služby pre návštevníkov parku na najvyššej možnej úrovni, pretože budeme môcť začať naplno využívať benefity plynúce z dlhodobých spoluprác s dodávateľmi produktov a služieb v rámci gastronomického sektoru.
2. Naša firma postaví nový objekt a po kolaudácii ho od nás MsÚ odkúpi na základe skutočnej realizačnej ceny objektu, ktorá bude doložená účtovnými dokladmi a stavebným denníkom so súpisom všetkých vykonaných prác a kompletnou fotodokumentáciou priebehu celej stavby. Týmto sa naopak MsÚ stane výlučným vlastníkom stavby aj pozemku pod stavbou. Následne sa nastaví trhovú nájom v novovzniknutých priestoroch a naša firma bude iba nájomníkom v týchto priestoroch. V tomto prípade sa naša firma zaviazá riadne sa o zverený predmet nájmu starať a udržiavať ho v dobrom stave. V pravidelných intervaloch môže byť uskutočňovaná kontrola stavu objektu zo strany MsÚ a prípadné objavené poškodenia objektu sa naša firma zaviazá odstrániť.
3. Naša firma postaví nový objekt a v prípade ukončenia nájomného vzťahu od nás MsÚ budovu odkúpi za cenu stanovenú znaleckým posudkom. V prípade ak dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy z našej strany a MsÚ nebude chcieť budovu odkúpiť, naša firma sa zaviazá nájsť za seba náhradný subjekt, ktorý od nás budovu odkúpi a bude za nás pokračovať v zmluvnom vzťahu s MsÚ.

Pri uplatnení bodu 2 alebo 3 žiadame, vzhľadom na výšku potenciálnej ekonomickej ujmy, ktorá bude našej firme teoreticky spôsobená likvidáciou súčasných prevádzok stanoviť dobu nájmu:

- A. Na dobu určitú a to najmenej 15 rokov.
- B. Na dobu neurčitú s presne **taxatívne** definovanými dôvodmi, v ktorých by mohlo dôjsť k ukončeniu nájomnej zmluvy zo strany MsÚ s výpovednou lehotou 3 mesiace.

4. Na spomínanom ústnom rokovaní bola navrhnutá aj štvrtá možnosť, že naša firma postaví nový objekt a namiesto platenia nájomného za daný pozemok sa hodnota nájmu bude postupne započítavať voči realizačnej cene nehnuteľnosti a v prípade, keď

sa tieto hodnoty vyrovnajú, nehnuteľnosť prejde do vlastníctva mesta a definuje sa nový nájomný vzťah medzi MsÚ a našou firmou. Samozrejme tak ako v bode 2 sa naša firma zaviazala riadne sa o objekt starať a udržiavať ho v dobrom stave. V pravidelných intervaloch môže byť uskutočňovaná kontrola stavu objektu zo strany MsÚ a prípadné objavené poškodenia objektu sa naša firma zaviazala odstrániť.

Zároveň Vás žiadam o zhodnotenie nie len právneho, ale aj morálneho hľadiska celej záležitosti. Ja, ako zodpovedný obyvateľ nášho mesta si plne uvedomujem prínos revitalizácie mestského parku pre naše mesto a nechcem byť príčinou toho, že sa tento projekt nezrealizuje, pretože mám právny nárok uplatniť si výpovednú lehotu, ktorá je zakotvená v platnej nájomnej zmluve medzi našou spoločnosťou a mestským úradom a tým značne skomplikovať celý projekt revitalizácie mestského parku. Morálne však cítim povinnosť túto výpovednú lehotu si neuplatniť, pretože si plne uvedomujem, že takáto šanca sa pre naše mesto už nemusí znovu naskytnúť.

Na druhej strane, ako konateľ našej firmy, ktorý svojim konaním musí hľadiť na záujmy našej spoločnosti (§ 135a ods. 1 Obchodného zákonníka „Konatelia sú povinní vykonávať svoju pôsobnosť s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami spoločnosti“) si uvedomujem vážnosť celej situácie pre našu spoločnosť a aj rozsah ekonomickej ujmy, ktorú musí naša firma strpieť poskytnutím súčinnosti pri odstránení našich prevádzok z mestského parku aby mohla prebehnúť jeho plánovaná revitalizácia. Preto vnímam morálny nárok našej spoločnosti žiadať od MsÚ náhradu potenciálneho ušlého zisku za jednu sezónu, ktorého sa dobrovoľne naša spoločnosť zriekne tým, že si neuplatní výpovednú lehotu zakotvenú v nájomnej zmluve. Táto čiastka, ktorá bude odvodená na základe hospodárskych výsledkov za aktuálnu sezónu 2022 sa dá považovať za symbolickú v porovnaní s ekonomickej ujmy, ktorá potenciálne vznikne našej spoločnosti vydaním súhlasu na demoláciu našich súčasných prevádzok pri uplatnení metodiky ekonomických znalcov pri posudzovaní hodnoty našich prevádzok.

V prípade, že MsÚ nebude ochotný akceptovať naše pripomienky k Navrhovanému Dodatku č. 5 a nebudeme sa vedieť dohodnúť na podmienkach pokračovania našej vzájomnej spolupráce v Mestskom parku na Sihoti navrhujeme, aby MsÚ uznal náš morálny nárok na odškodnenie vo výške potenciálneho ušlého zisku za jednu sezónu, ktorého sa dobrovoľne naša spoločnosť zriekne tým, že si neuplatní výpovednú lehotu zakotvenú v nájomnej zmluve. Táto čiastka bude odvodená na základe hospodárskych výsledkov za aktuálnu sezónu 2022. Týmto naša spoločnosť ukončí spoluprácu s mestským úradom v lokalite Mestského parku na Sihoti v Nitre podľa platnej nájomnej zmluvy §4 ods. 2 pís. a) dohodou zmluvných strán a bude sa venovať inej podnikateľskej činnosti.

V Nitre 01.11.2022


Andrej Zelenický - konateľ

ALFA – ZETA, s.r.o.

Kmeťkova 5

949 01 Nitra

IČO: 359 44 722 IČ DPH: SK2022031264