



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1416/2022-1
Názov materiálu:	Návrh na zmenu uznesenia č. 156/2022-MZ zo dňa 21.04.2022 – Návrh na ukončenie platnosti Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 100/2022- MZ zo dňa 16.03.2022 (prenájom časti pozemku o výmere 18 m ² z parc. reg. C KN č. 222/1 kat. úz. Nitra)
Spracovateľ:	Angela Marková referent majetkoprávneho usporiadania
Napísal:	Angela Marková referent majetkoprávneho usporiadania
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	27.04.2023
Dátum vyhotovenia:	13.04.2023

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 zmenu uznesenia č. 156/2022-MZ zo dňa 21.04.2022 – Návrh na ukončenie platnosti Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 100/2022-MZ zo dňa 16.03.2022 (prenájom časti pozemku o výmere 18 m² z parc. reg. C KN č. 222/1 kat. úz. Nitra)

s c h v a ľ u j e

zmenu Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 156/2022-MZ zo dňa 21.04.2022 nasledovne:

- v schvaľovacej časti uznesenia vypustiť pôvodné znenie:

„n e s c h v a ľ u j e

návrh na ukončenie platnosti nájmu Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM

s c h v a ľ u j e

zmenu nájomcu z JUDr. M. Bolchu na spoločnosť Salep s. r. o., IČO: 51 200 503, Slávičie chodníky č. 31, 949 01 Nitra, v zastúpení konateľom: JUDr. M. Bolchom, bytom Chmeľova dolina č. 170/75, Nitra za podmienky, že v termíne do 31.07.2022 bude zrealizovaná rekonštrukcia, resp. výmena stánku v zmysle schválených vizualizácií Mestom Nitra na parcele C KN č. 222/1, k. ú. Nitra. V prípade nesplnenia tejto podmienky bude nájomná zmluva ukončená k 01.08.2022.“

a nahradiť ho znením:

„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 časti pozemku o výmere 25 m² z parcely reg. C KN č. 222/1 nachádzajúcej sa pod stánkom na ul. Mostná, v katastri nehnuteľností evidovanej ako ostatné plochy v celkovej výmere 16874 m² katastrálne územie Nitra, podľa LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitry, nájomcovi Salep s. r. o., IČO: 51 200 503, Slávičie chodníky č. 31, 949 01 Nitra, v zastúpení konateľom JUDr. Michalom Bolchom, bytom Chmeľova dolina č. 170/75, 949 01 Nitra, na základe Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM zo dňa 30.04.2015 v zmysle Dodatku č. 1 č. j. 1191/2022/OM zo dňa 30.05.2022.

Dôvodom zmeny výmery pozemku mesta pod predajným stánkom rýchleho občerstvenia je stanovenie skutočného užívania pozemku nájomcom pre dodatočné stavebné povolenie prebiehajúce na Odbore stavebného poriadku MsÚ v Nitre, pre ktoré musí nájomca preukázať právny vzťah k pozemku, na základe geodetického zamerania predajného stánku vyhotoveného Ing. Marekom Blaškom – GEO NITRA s.r.o. 951 04 Malý Lapáš zo dňa 10.08.2022 na určenie plochy predajného stánku“

- v ukladacej časti uznesenia uviesť znenie:

„uložiť

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie dodatku č. 2 k nájomnej zmluve podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31. 01. 2023

K: MR“

Návrh na zmenu uznesenia č. 156/2022-MZ zo dňa 21.04.2022 – Návrh na ukončenie platnosti Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 100/2022-MZ zo dňa 16.03.2022 (prenájom časti pozemku o výmere 18 m² z parc. reg. C KN č. 222/1 kat. úz. Nitra)

V súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v znení platných dodatkov predkladáme návrh na zmenu uznesenia nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľnosti parcela reg. C KN č. 222/1 – ostatné plochy o výmere 16874 m² zapísaná v LV č. 3681 kat. úz. Nitra. Pozemok sa nachádza na ul. Mostná.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre u z n e s e n í m číslo 45/2015-MZ zo dňa 05.02.2015

„p r e r o k o v a l o

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry (prenájom časti pozemku o výmere 18 m² z parc. „C“ KN č. 222/1 kat. úz. Nitra)

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 časti pozemku o výmere 18 m² z parcely „C“ KN č. 222/1 nachádzajúcej sa pod stánkom na ul. Mostná, v katastri nehnuteľností evidovanej ako ostatné plochy v celkovej výmere 16874 m² katastrálne územie Nitra, podľa LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitry, žiadateľovi o zmenu nájomcu JUDr. Michalovi Bolchovi, bytom Chmeľová dolina č. 75, Nitra, na dobu neurčitú, s 3-mesačnou výpovednou lehotou, za nájomné vo výške 2 518,52 EUR/rok.

Dôvodom žiadosti o zmenu nájomcu súčasného žiadateľa je pokračovanie v nájomnom vzťahu pre prevádzkovanie stánku s rovnakým sortimentom. Stánok odkúpil žiadateľ od terajšieho nájomcu Zulkufli Šefkii – FATIMA s. r. o.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31. 01. 2015

K: MR“

- **Na základe Uznesenia č. 45/2015-MZ zo dňa 05.02.2015 bola dňa 30.04.2015 uzatvorená Nájomná zmluva č. j. 861/2015/OM medzi Mestom Nitra ako prenajímateľom a JUDr. Michalom Bolchom, bytom Chmeľova dolina č. 170/75, 949 01 Nitra ako nájomcom.**

• Nájomný vzťah s JUDr. Michalom Bolchom bol uzatvorený po predchádzajúcej NZ č. j. 166/1993 – SMM/PS v znení Dodatku č. 15 č. j. 177/2011/OM s nájomcom Zulkufli Šefkii – FATIMA s.r.o., nakoľko prišlo k predaju stánku, a to s rovnakou výmerou záberu prenájmu **18 m²**.

• Dodatočné stavebné povolenie č. SP 11377/2006-008-Ing.Va právoplatné dňa 12.10.2007 (SO 04 – Stánok predaja zmrzliny) s plochou **cca 23,0 m²** nebolo odboru majetku predložené v relevantnom čase, preto sa zmena vo výmere záberu pozemku pod novým stánkom vybudovaného ešte stavebníkom Zulkufli Šefkiim – FATIMA s.r.o. doteraz neaktualizovala ani v jednej nájomnej zmluve.

*JUDr. Michal Bolcha, bytom Chmeľová dolina č. 75, 949 01 Nitra ako nájomca požiadal o zmenu právnej subjektivity v NZ č. j. 861/2015/OM k predmetu prenájmu, a to z fyzickej osoby na spoločnosť **Salep s.r.o., IČO: 51 200 503**, so sídlom Slávičie chodníky č. 31, 949 01*

Nitra, zastúpenú konateľom JUDr. Michalom Bolchom, bytom Chmeľová dolina č. 190/75, 949 01 Nitra. Účelom bolo pokračovanie v nájme pre účel podnikania v predajnom stánku.

Návrh na zmenu právnej subjektivity bol predložený na zasadnutie:

Mestského zastupiteľstva v Nitre, ktoré u z n e s e n í m číslo 100/2022-MZ zo dňa 16.03.2022

„*p r e r o k o v a l o*

Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 45/2015-MZ zo dňa 05.02.2015 - Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry (prenájom časti pozemku o výmere 18 m² z parc. reg. C KN č. 222/1 kat. úz. Nitra)

n e s c h v a ľ u j e

zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 45/2015-MZ zo dňa 05.02.2015

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

na najbližšie mestské zastupiteľstvo pripraviť návrh na výpoveď nájomnej zmluvy“

Návrh na výpoveď Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM bol predložený na zasadnutie:

Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 21.04.2022, ktoré u z n e s e n í m číslo 156/2022-MZ zo dňa 21.04.2022

„*p r e r o k o v a l o*

Návrh na ukončenie platnosti Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 100/2022-MZ zo dňa 16.03.2022 (prenájom časti pozemku o výmere 18 m² z parc. reg. C KN č. 222/1 kat. úz. Nitra)

n e s c h v a ľ u j e

návrh na ukončenie platnosti nájmu Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM

s c h v a ľ u j e

zmenu nájomcu z JUDr. M. Bolchu na spoločnosť Salep s. r. o., IČO: 51 200 503, Slávičie chodníky č. 31, 949 01 Nitra, v zastúpení konateľom: JUDr. M. Bolchom, bytom Chmeľova dolina č. 170/75, Nitra za podmienky, že v termíne do 31.07.2022 bude zrealizovaná rekonštrukcia, resp. výmena stánku v zmysle schválených vizualizácií Mestom Nitra na parcele C KN č. 222/1, k. ú. Nitra. V prípade nesplnenia tejto podmienky bude nájomná zmluva ukončená k 01.08.2022.“

- **Na základe Uznesenia č. 156/2022-MZ zo dňa 21.04.2022 bol dňa 30.05.2022 uzatvorený Dodatok č. 1 č. j. 1191/2022/OM k NZ č. j. 861/2015/OM zo dňa 30.04.2015 medzi Mestom Nitra ako prenajímateľom a Salep s.r.o., Slávičie chodníky 31, 949 01 Nitra, IČO: 51 200 503 ako nájomcom.**

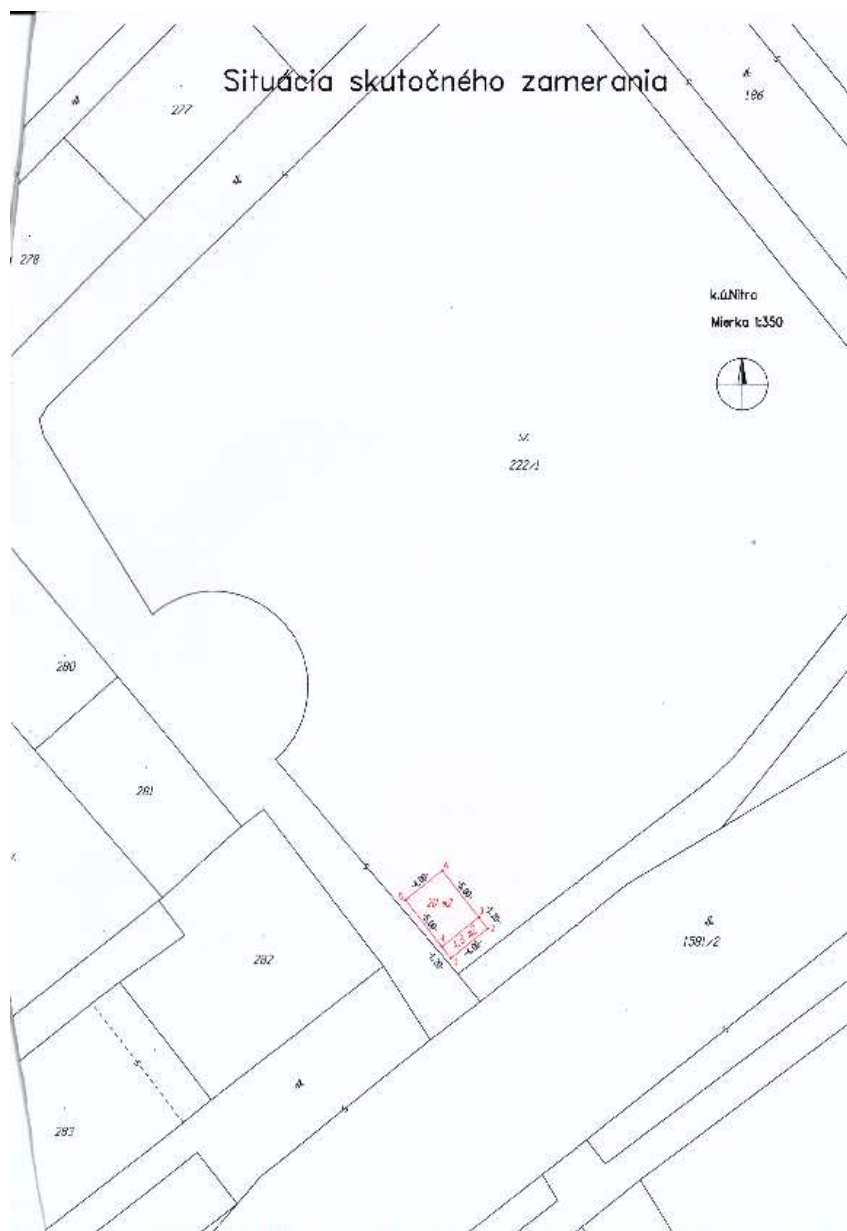
Odbor majetku MsÚ v Nitre:

- Dňa 11.07.2022 bol zo strany Orgánu štátneho stavebného dohľadu za účasti poverenej Ing. Ingrid Strapákovéj a Ing. Ivana Dalkoviča z OSP MsÚ v Nitre vykonaný ŠSD k stavbe predajného stánku, ktorý konštatoval, že pôvodná stavba bola rozobratá, spevnená plocha bola opravená (ŽB, hydroizolácia), plocha stánku mala byť zdefinovaná podľa geodetického zamerania.
- Stavebník Salep s.r.o. podal dňa 26.07.2022 oznámenie k ohláseniu stavebných prác a udržiavacích prác, kde oznamuje, že konštrukcia stánku bude včas osadená, ale bočné panely môžu byť osadené až dodatočne kvôli omeškaniu ich dodávky od dodávateľa.
- Spoločnosť Salep s.r.o. Nitra v termíne ku dňu 01.08.2022 oznámil osadenie stánku – *vid' fotografia*.
- Dňa 15.08.2022 spoločnosť Salep s.r.o. , Slávičie chodníky 31, 949 01 Nitra, IČO: 51 200 503 zast. konateľom JUDr. Michalom Bolchom, zast. na základe plnej moci Ing. Dominikom Adamičkom, MBA, podal žiadosť o **zmenu výmery nájmu** pozemku pod

predajným stánkom na ul. Mostná z pôvodných 18,0 m² uvedených v Nájomnej zmluve č. j. 861/2015 na 25,0 m² (24,8 m²) podľa geodetického zamerania predajného stánku vyhotoveného Ing. Marekom Blaškom – GEO NITRA s.r.o. 951 04 Malý Lapáš zo dňa 10.08.2022 na určenie plochy predajného stánku, postavenom parcele reg. C KN č. 222/1 zapísanej v LV č. 3681 kat. úz. Nitra ako ostatná plocha v celkovej výmere 16874 m² vo vlastníctve Mesta Nitra.

Podľa geodetického zamerania stánku sa jedná o plochu s rozmermi 4,0 m x 5,0 m s prestrešením 4,0 m x 1,2 m, čo spolu predstavuje výmeru **24,8 m²**.

Výmera predmetu nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015 predstavovala 18,0 m² a táto výmera vychádzala z pôvodnej NZ č. j. 166/1993 – SMM/PS.





Na OSP MsÚ v Nitre prebieha od 26.07.2022 stavebné konanie na podnet žiadateľa Salep s.r.o. o dodatočné stavebné povolenie stavby – predajného stánku, na pozemku vo vlastníctve mesta Nitra parc. reg. C KN č. 222/1 kat. úz. Nitra, ku ktorému má stavebník preukázať právo k pozemku s aktualizovanou výmerou

VMČ č. 2 Staré mesto: prerokoval žiadosť o zmenu výmery nájmu pod predajným stánkom na ul. Mostná, Nitra z pôvodných 18 m² na 25 m² spoločnosti Salep a na základe Uznesenia č. 127/2022 zo dňa 22.08.2022 nesúhlasí so zmenou výmery nájmu a žiada zmluvu z dôvodu jej nedodržania ukončiť.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na svojom riadnom zasadnutí konanom dňa 21.09.2022 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 165/2022 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť zmenu výmery prenajatej časti pozemku pod predajným stánkom, t. j. schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa prenájom časti o výmere 25 m² z pozemku reg. C KN parc. č. 222/1 – ostatná plocha o výmere 16874 m² na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra pre spoločnosť Salep s.r.o., Slávičie chodníky 31, 949 01 Nitra, IČO: 51 200 503.

Primátor mesta Nitra: schválil dňa 14.11.2022 zmenu zámeru prenájmu vo vzťahu k výmere prenajatého pozemku z 18 m² na 25 m² z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Mestská rada v Nitre: u z n e s e n í m č. 42/2022-MR zo dňa 12.12.2022 odporúčala Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť ukončenie platnosti nájmu Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM.

Odbor stavebného poriadku MsÚ v Nitre: dňa 27.01.2023 podal vlastník stavby spoločnosť Salep s.r.o. v zastúpení splnomocneným zástupcom Ing. Dominikom Adamičkom, MBA, *žiadosť o dodatočné povolenie rozostavanej zmeny dokončenej stavby*. Nakoľko vlastník stavby na tunajší stavebný úrad nedoložil všetky požadované doklady o tom, že dodatočné povolenie rozostavanej zmeny dokončenej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámernami územného plánovania a osobnými predpismi, bol vlastník stavby stavebným úradom vyzvaný na základe výzvy pod č. SP 9321/2023-002-Ing. Dk, zo dňa 30.01.2023, aby tieto požadované doklady doplnil do 60 dní

odo dňa doručenia tejto výzvy.

Z vyššie uvedených dôvodov stavebný úrad vydal rozhodnutie pod č. SP 9321/2023-003-Ing. Dk, zo dňa 30.01.2023, ktorým konanie o odstránení rozostavanej zmeny dokončenej stavby, resp. o dodatočnom povolení rozostavanej zmeny dokončenej stavby prerušil na dobu stanovenú vo vyššie uvedenej výzve, t. j. na 60 dní odo dňa jej doručenia.

Vyššie uvedená výzva bola stavebným úradom expedovaná dňa 14.02.2023, vykázané doručenie je na základe osobného prevzatia dňa 29.03.2023. Vo výzve a aj v rozhodnutí o prerušení konania bol vlastník stavby upozornený, že ak v stanovenej lehote požadované doklady nedoplní, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Lehota 60 dní na predloženie projektovej dokumentácie pre stupeň SP, vyjadrenia ÚHA k PD, platnej nájomnej zmluvy v zmysle rozšírenej výmery nájmu, je stanovená do 29.05.2023.

Odbor majetku MsÚ v Nitre: Stanovisko k možnostiam ukončenia platnosti Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM

Odbor majetku v súvislosti s ukončením platnosti Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM uzatvorenej dňa 30.04.2015 (ďalej len „*nájomná zmluva*“) odporúča postupovať výlučne v súlade s čl. 4 Spôsob ukončenia nájmu predmetnej nájomnej zmluvy, ktorý je upravený nasledovne:

Čl.4

Spôsob ukončenia nájmu

1. *Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:*
 - a) *dohodou zmluvných strán,*
 - b) *písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,*
 - c) *odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, že nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s čl. 3 bodom 1. zmluvy, ak nájomca neuhradí nájomné, resp. jeho časť alebo valorizačný rozdiel v zmysle bodov 1., 2., 3. a 6. čl. 5 tejto zmluvy alebo poruší niektorú zo zmluvných povinností dohodnutých v tejto zmluve. Porušenie ustanovení bodov 2., 3., a 6. čl. 5. tejto zmluvy zmluvné strany považujú za hrubé porušenie podmienok zmluvy.*
2. *Ak sa pri ukončení nájomnej zmluvy zmluvné strany nedohodnú inak, bude nájomca povinný na vlastné náklady predmet nájmu uviesť ho do pôvodného stavu a odstrániť predajný stánok, a to najneskôr:*
 - a) *ku dňu zániku nájomného vzťahu, ak nájom zanikne z dôvodu uvedeného v bode 1. písm. a) alebo b) tohto článku,*
 - b) *do 15 dní od zániku nájomného vzťahu, ak nájom zanikne z dôvodu uvedeného v bode 1. písm. c) tohto článku,**v opačnom prípade bude nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3,00 € (slovom: tri eurá) za každý aj začatý deň omeškania.*

Vzhl'adom na vyššie uvedené odporúčame ukončiť nájomný vzťah výlučne v zmysle vyššie uvedeného a zároveň vyzvať nájomcu, aby uviedol predmet nájmu do pôvodného stavu a odstránil predajný stánok.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: *uznesením č. 524/2022-MZ zo dňa 20.12.2022*

prerokoval o Návrh na zmenu uznesenia č. 156/2022-MZ zo dňa 21.04.2022 – Návrh na ukončenie platnosti Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 100/2022-MZ zo dňa 16.03.2022 (prenájom časti pozemku o výmere 18 m² z parc. reg. C KN č. 222/1 kat. úz. Nitra)

s chvalu je vrátiť materiál na dopracovanie v zmysle diskusie a predložiť možnosti výpovede nájomnej zmluvy zo strany mesta a jej dopady.

Na základe uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre Návrh na zmenu uznesenia č. 156/2022-MZ zo dňa 21.04.2022 – Návrh na ukončenie platnosti Nájomnej zmluvy č. j. 861/2015/OM v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 100/2022-MZ zo dňa 16.03.2022 (prenájom časti pozemku o výmere 18 m² z parc. reg. C KN č. 222/1 kat. úz. Nitra) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.