



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	378/2023
Názov materiálu:	Návrh na uzatvorenie Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č.j. 1221/2021/OM zo dňa 27.07.2021, ktorého predmetom bude: <ul style="list-style-type: none">- ukončenie a vyčíslenie rekonštrukcie budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul. vo výške 40.063,25 € s DPH,- záväzok Nájomcu do 31.12.2024 zosúladiť skutkový stav rekonštrukcie s právnym stavom,- záväzok Nájomcu do 5 rokov odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy vykonať rekonštrukciu a stavebné práce týkajúce sa strechy a fasády budovy.
Spracovateľ:	JUDr. Peter Kudlačák, referent právnik
Napísal:	JUDr. Peter Kudlačák, referent právnik
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	14.12.2023
Dátum vyhotovenia:	30.11.2023

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 Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č.j. 1221/2021/OM zo dňa 27.07.2021, ktorého predmetom bude ukončenie a vyčíslenie rekonštrukcie budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul. vo výške 40.063,25 € s DPH, záväzok Nájomcu do 31.12.2024 zosúladiť skutkový stav rekonštrukcie s právnym stavom a záväzok Nájomcu do 5 rokov odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy vykonať rekonštrukciu a stavebné práce týkajúce sa strechy a fasády budovy

s c h v a ľ u j e

uzatvorenie Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č.j. 1221/2021/OM zo dňa 27.07.2021, ktorého predmetom je ukončenie a vyčíslenie rekonštrukcie budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul. vo výške 40.063,25 € s DPH, záväzok Nájomcu do 31.12.2024 zosúladiť skutkový stav rekonštrukcie s právnym stavom a záväzok Nájomcu do 5 rokov odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy vykonať rekonštrukciu a stavebné práce týkajúce sa strechy a fasády budovy

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č.j. 1221/2021/OM v zmysle schvaľovacej časti uznesenia

T: 29.02.2024

K: MR

Dôvodová správa:

Na základe schváleného uznesenia č. 209/2020-MZ zo dňa 17.09.2020 boli uzatvorené zmluvy medzi vlastníkom: Mesto Nitra, správcom: Služby Nitra, s.r.o. a spoločnosťou Kreatívne centrum s.r.o., a to:

1. **Zmluva o výpožičke č. 525 40/002/2021 ZV zo dňa 27.07.2021**
2. **Zmluva o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č. 525 40/00/2021 zo dňa 27.07.2021** – s odkladacou dobou účinnosti, t. z.. že zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po ukončení Zmluvy o výpožičke, nie však skôr ako budú ukončené rekonštrukčné práce na predmete výpožičky.

K Zmluve o výpožičke bol uzatvorený *dotatok č. 1* ohľadne úpravy nákladov za služby spojené s užívaním predmetu výpožičky, *dotatok č. 2* na predĺženie doby výpožičky o 1 rok a *dotatok č. 3* na zmenu ohľadne zrušenia odberového miesta na plyn a tým súvisiacu úpravu úhrady za služby.

K bodu 1.:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre Uznesením č. 359/2022-MZ zo dňa 08.09.2022 schválilo uzavretie dodatku k zmluve o výpožičke s tým, že spol. Kreatívne centrum s.r.o. prevezme zodpovednosť za všetky stavebné úpravy, ktoré vykonali bez súhlasu vlastníka a zároveň určila pracovnú komisiu v zložení týchto poslancov MZ: p. Marta Rácová, Miloš Dovičovič, Ladislav Turba, Pavol Obertáš, Miloslav Špoták a Štefan Štefek.

Dňa 19.09.2022 sa uskutočnilo pracovné stretnutie na Mestskom úrade v Nitre za účasti predstaviteľov Mesta Nitra, Služby Nitra, s.r.o., spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o. ako aj členov komisie schválenej mestským zastupiteľstvom, na ktorom bolo odsúhlasené:

1. Pripraviť dodatok č. 2 k zmluve o výpožičke na obdobie 1 roka, k uvedeniu priestorov do prevádzky v zmysle predloženej projektovej dokumentácie z marca 2022 – Súkromná základná škola Nitra – Kynek do 21.09.2022. Vypožičiatel je povinný zabezpečiť užívanie súkromnej školy a schválenia dotknutých orgánov.
2. Členovia komisie z radov poslancov sa dohodnú na najbližšom rokovaní dňa 06.10.2022, že predložia návrh na uznesenie MZ, ktoré bude rušiť dodatok k NZ na prevzatie objektu. Predmetom tohto dodatku bude záväzok nájomcu, že do 5 rokov odo dňa podpísania nájomnej zmluvy bude vykonaná rekonštrukcia a stavebné práce týkajúce sa strechy a fasády v zmysle Čl. 5 bodu 8. zmluvy o nájme.
3. Komisia odporúča primátorovi vydať splnomocnenie na všetky pracovné úkony týkajúce sa prác a úkonov v zmysle predloženej projektovej dokumentácie a dodatku o výpožičke v zmysle Čl. 5 bod 8. zmluvy o výpožičke.

Následne bol uzatvorený Dodatok č. 2 k Zmluve o výpožičke č. 525 40/002/2021 ZV, na základe ktorého sa:

1. Zmluvné strany dohodli, že spol. Kreatívne centrum s.r.o. vykoná rekonštrukciu v zmysle predloženej projektovej dokumentácie: „Projektová dokumentácia k ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác Súkromná základná škola Nitra – Kynek z marca 2022 a uvedie priestory, nachádzajúce sa na predmete výpožičky, do prevádzky. Uvedením priestorov do prevádzky sa rozumie zabezpečenie relevantných dokumentov od príslušných orgánov umožňujúcich prevádzkovanie materskej a základnej školy na športovú a vzdelávaciu činnosť detí a mládeže.
2. Zmluvné strany dohodli, že spol. Kreatívne centrum s.r.o. prevezme podpisom dodatku č. 2 zodpovednosť za všetky stavebné úpravy, ktoré boli na predmete výpožičky vykonané bez súhlasu vlastníka (prípadné pokuty a pod.).
3. Doba výpožičky sa predlžuje na 1 rok do 21.09.2023.

Dňa 24.08.2023 sa uskutočnilo pracovné stretnutie spojené s obhliadkou objektu na Ovocinárskej ul. č. 29 za účasti predstaviteľov Mesta Nitra, Službytu Nitra, s.r.o., spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o. a zástupcov poslancov MZ.

Na tomto stretnutí bola spoločnosť Kreatívne centrum s.r.o. opakovane vyzvaná, aby chýbajúce doklady a dokumenty, vrátane zápisov z kontrolných dní a pamiatkového dohľadu KPÚ Nitra, čo najskôr doručila na adresu spol. Službyt Nitra, s.r.o..

Spoločnosť Kreatívne centrum s.r.o. vtedy oznámila, že žiadne kontrolné dni neorganizovala, ani zápisy z pamiatkového dohľadu nemá. Štátny pamiatkový dohľad sa podľa nimi predložených dokumentov uskutočnil až 11.09.2023.

Službyt Nitra, s.r.o. listom zo dňa 19.07.2023 požiadal spol. Kreatívne centrum s.r.o. o doručenie všetkých chýbajúcich dokladov najneskôr do 31.07.2023. Doplnenie dokumentov a dokladov spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. prevzal až dňa 14.09.2023 a dňa 19.09.2023 ich doručil na Mestský úrad v Nitre.

Z dôvodu dodania materiálov v časovej tiesni a z dôvodu ich dodania v rôznorodej kvalite nedošlo do 21.09.2023 k uzavretiu Dodatku č. 2 k Zmluve o výpožičke č. 525 40/002/2021 ZV. Zmluva o výpožičke č. 525 40/002/2021 ZV skončila uplynutím doby.

K bodu 2.:

Dňa 27.07.2021 bola uzavretá Zmluva o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č. 525 40/00/2021 zo dňa 27.07.2021 – s odkladacou dobou účinnosti, že zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po ukončení Zmluvy o výpožičke, nie však skôr ako budú ukončené rekonštrukčné práce na predmete výpožičky.

Nakoľko Zmluva o výpožičke skončila uplynutím doby je nevyhnutné upraviť Dodatkom č. 1 nasledovné skutočnosti:

I. Ukončenie a vyčíslenie rekonštrukcie budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul.:

V súvislosti s vykonanou rekonštrukciou správca: Službyt Nitra, s.r.o. vo svojom prípise č. 1140, 1588/TÚ/2023 okrem iného uvádza:

V rámci napĺňania dohody o vzájomnej súčinnosti pri príprave rôznych materiálov navrhujeme, aby ako podklad pre stanovenie rozsahu rekonštrukcie, množstvo, cena atď., bez súhlasu Komitenta a KPÚ Nitra, odboru stavebného poriadku MsÚ v Nitre bol použitý Rozpočet Rekonštrukcie Kynek vypracovaný dňa 11.11.2021, predložený Vypožičiatelom v žiadosti zo dňa 24.11.2011, teda ešte pred uskutočnením kontroly v zmysle pokynu primátora mesta Nitry zo dňa 09.02.2022, uzatvorením dodatku č.2 k zmluve o výpožičke, vystavením splnomocnenia, obhliadkou KPÚ Nitra, nadobudnutím účinnosti Rozhodnutia KPÚ Nitra v takomto rozsahu:

Rekapitulácia Rozpočet Rekonštrukcia Kynek , november 2021 (bez súhlasov)

<i>Miestnosť</i>	<i>Názov</i>	<i>Cena € bez DPH</i>	<i>Cena € s DPH</i>
<i>1.01</i>	<i>Trieda 1</i>	<i>12 341,06</i>	<i>14 809,27</i>
<i>1.02</i>	<i>Trieda 2</i>	<i>7 464,28</i>	<i>8 957,14</i>
<i>1.03</i>	<i>Wecka 3</i>	<i>8 773,16</i>	<i>10 527,79</i>
<i>1.04</i>	<i>Miestnosť 4</i>	<i>1 714,96</i>	<i>2 057,95</i>
<i>1.05</i>	<i>Miestnosť 5</i>	<i>2 011,24</i>	<i>2 413,49</i>
<i>1.06</i>	<i>Miestnosť 6</i>	<i>1 209,53</i>	<i>1 451,44</i>
<i>1.07</i>	<i>Vonku</i>	<i>3 095,94</i>	<i>3 715,13</i>
	<i>Spolu</i>	<i>36 610,17</i>	<i>43 932,21</i>

Vzhľadom na rôznorodosť poskytovaných podkladov a nemožnosť ich vzájomného porovnávania bez potrebnej dokumentácie (realizačné projekty, výkazy výmer a súpisy materiálov a pod. z tejto

dokumentácie), za akceptovateľné stanovenie rozsahu rekonštrukcie, množstvo, cena atď. navrhujeme v ďalšom konaní (dodatky k Zmluvám) použiť rozdiel medzi nákladmi z rozpočtov s popisom prác uvedených Vypožičiavateľom v prílohe doplnenia žiadosti dňa 14.09.2023, druhým doplnením a prvým vyčíslením nákladov z r. 2021:

Rekapitulácia objektov stavby vypracovaná 27.03.2022 (doplnenie 14.09.2023)

Kód	Popis	Cena € bez DPH	Cena € s DPH
01	Búracie práce	9 883,09	11 859,71
02	Architektonicko-stavebné riešenie	37 048,21	44 457,85
03	Vnútorná kanalizácia	771,87	926,24
04	Zdravotechnika	6 633,22	7 959,86
05	Vodovodná a kanalizačná prípojka	5910,72	7 092,86
06	Elektroinštalácia + prípojka	7 249,11	8 698,93
	Spolu	67 496,22	80 995,46

Doplnenie 2023– faktúra FA20230934

Popis	Cena € bez DPH	Cena € s DPH
Projektová dokumentácia	1 500,00	1 800,00
Odborná prehliadka a skúška elektroinštalácie	650,00	780,00
Projekčná a inžinierska činnosť	350,00	420,00
Spolu doplnenie	2 500,00	3 000,00

Rozdiel:

Popis	Cena € bez DPH	Cena € s DPH
Doplnenie rok 2023	2 500,00	3 000,00
Rok 2022/23	67 496,22	80 995,46
Rok 2021	36 610,17	43 932,21
Spolu práce „so súhlasmi“ (r1+r2-r3)	33 386,05	40 063,25

II. Závazok Nájomcu do 31.12.2024 zosúladiť skutkový stav rekonštrukcie s právnym stavom

Nakoľko správca Službyt Nitra, s.r.o. počas rekonštrukcie vo svojich početných vyjadreniach upozorňoval na absenciu rôznych príslušných povolení je potrebné zaviazat' Nájomcu na odstránenie týchto rozporov a to zosúladením skutkového stavu rekonštrukcie s právnym stavom do 31.12.2024.

III. Závazok Nájomcu do 5 rokov odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy vykonať rekonštrukciu a stavebné práce týkajúce sa strechy a fasády budovy

V zmysle výsledkov pracovného stretnutia na Mestskom úrade v Nitre zo dňa 19.09.2022 za účasti predstaviteľov Mesta Nitra, Službytu Nitra, s.r.o., spoločnosti Kreativne centrum s.r.o. ako aj členov komisie schválenej mestským zastupiteľstvom, na ktorom bol odsúhlasený záväzok nájomcu, že do 5 rokov odo dňa podpísania nájomnej zmluvy bude vykonaná rekonštrukcia a stavebné práce týkajúce sa strechy a fasády v zmysle Čl. 5 bodu 8. zmluvy o nájme.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na uzatvorenie Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č.j. 1221/2021/OM zo dňa 27.07.2021, ktorého predmetom bude ukončenie a vyčíslenie rekonštrukcie budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul. vo výške 40.063,25 € s DPH, záväzok Nájomcu do 31.12.2024 zosúladiť skutkový stav rekonštrukcie s právnym stavom a záväzok Nájomcu do 5 rokov odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy vykonať rekonštrukciu a stavebné práce týkajúce sa strechy a fasády budovy.