

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	366/2023
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (v k. ú. Nitra – VBC Nitra s.r.o.)
Spracovateľ:	Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
Napísal:	Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
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 nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (v k. ú. Nitra – VBC Nitra s.r.o.)

s c h v a ľ u j e

zmenu účelu nájmu časti pozemku o výmere 7 m² na parcele registra C KN č. 819/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2852 m², zapísanej v LV č. 3681, v k. ú. Nitra, ktorá je predmetom Nájomnej zmluvy č. j. 915/07/OM zo dňa 05.12.2007 v znení dodatku č. 1, 2, 3, za účelom umiestnenia únikového schodiska.

A zároveň úpravu výšky nájomného pre predmetnú časť pozemku vo výške 23,92 €/m²/rok.

Dôvodom čiastočnej zmeny účelu je vybudované schodisko slúžiace ako únikový východ. Je zhotovené z ocelevej konštrukcie, demontovateľné a upevnené skrutkami o budovu žiadateľa.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie dodatku k Nájomnej zmluve č. j. 915/07/OM zo dňa 05.12.2007

v znení dodatku č. 1, 2, 3 a ukončenie jej platnosti v zmysle nájomnej zmluvy podľa

schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.03.2024

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (v k. ú. Nitra – VBC Nitra s.r.o.)

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 nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mesto Nitra, mestský úrad v Nitre, odbor majetku rieši žiadosť Ing. Emila Grofčíka, Na Katruši 498/10, 949 01 Nitra, Mareka Chňapka, Vážska 208/410, 922 21 Moravany nad Váhom, Anny Prostrednej, 951 25 Hruboňovo 234, o doplnenie Nájomnej zmluvy č. j. 915/07/OM zo dňa 05.12.2023 v znení neskorších dodatkov č. 1-3 (ďalej ako „Nájomná zmluva“) o zmenu účelu využitia.

Dôvodom žiadosti je zmena účelu využitia na základe vybudovania schodiska ako únikového východu, ktoré je zhotovené z oceľovej konštrukcie, je demontovateľné, upevnené skrutkami o budovu žiadateľa na parcele registra C KN č. 814/1 a o betónový základ na parcele registra CX KN č. 819/5, ktorá slúži ako parkovisko, ktoré je predmetom Nájomnej zmluvy č. 915/07/OM a je vo vlastníctve Mesta Nitra.

V roku 2007 začala spolupráca s Mestom Nitra a spoločnosťou VBC Nitra, s. r. o. Táto vyústila v uzatvorenie Nájomnej zmluvy č. j. 915/07/OM dňa 05.12.2007 na prenájom časti pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra, a to parc. č. 811, 819/4, 819/5, 819/6 a 819/10 v k. ú. Nitra za účelom vybudovania parkovísk v počte 31 státí a rozšírenia Hviezdnjej ulice pri jej vyústení na Párovskú ulicu podľa projektovej dokumentácie stavby „Rekonštrukcia VBC Nitra – parkovisko z mája 2007. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia pre stavbu parkoviska a rozšírenia komunikácie na Hviezdnjej ulici v Nitre do dňa odovzdania skolaudovaného diela realizovaného na predmete nájmu do majetku mesta, maximálne však na dobu 2 rokov od účinnosti zmluvy. Nájomné bolo dohodnuté v podobe nepeňažného plnenia tak, že nájomca odovzdá vybudované dielo do majetku mesta Nitra.

Mesto Nitra na základe predchádzajúcich rokovaní a platnej nájomnej zmluvy č. j. 915/07/OM zo dňa 05.12.2007 v znení dodatku č. 1 prejavilo záujem o realizáciu projektu a preto bol medzi Mestom Nitra a nájomcami VBC Nitra, s. r. o., Ing. Emilom Grofčíkom a Jozefom Chňapkom dňa 30.10.2009 uzatvorený dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve č. j. 915/07/OM, ktorým sa rozšíril okruh subjektov na strane nájomcu, zmenila sa doba nájmu na dobu určitú, 20 rokov a bolo dohodnuté nájomné za užívanie vybudovaných parkovacích plôch vo výške 12,- €/rok + DPH.

Kolaudačné rozhodnutie stavby „Rekonštrukcia (stavebné úpravy) VBC Nitra – časť „Parkovisko“, stavebný objekt SO 01 – Komunikácia a parkoviská, parc. č. 811, 819/4, 819/5, 819/6, 819/10 v k. ú. Nitra bolo právoplatné dňa 07.12.2010 a odovzdané do majetku Mesta Nitra 30.12.2010.

V súčasnosti sú medzi Mestom Nitra a nájomcami VBC Nitra, s. r. o., Štúrova 22, Nitra, Ing. Emilom Grofčíkom, Biringerova 11, Nitra, Annou Prostrednou, Hruboňovo 234 a Marekom Chňapkom, Vážska 40, Moravany nad Váhom platné dve nájomné zmluvy:

1. Nájomná zmluva č. j. 915/07/OM zo dňa 05.12.2007 v znení neskorších dodatkov, uzatvorená na dobu určitú, 20 rokov, t. j. do 30.10.2029. Aktuálna výška nájomného predstavuje sumu 14,40 €/rok.
2. Nájomná zmluva č. j. 1043/2010/OM zo dňa 04.11.2010 v znení dodatku č. 1 na prenájom časti parc. č. 819/9 o výmere 12 m² v kat. úz. Nitra za účelom získania kolaudačného rozhodnutia stavby „Rekonštrukcia VBC Nitra – parkovisko“ pri rozšírení miestnej komunikácie Hviezdna ulica, uzatvorená na dobu neurčitú. Aktuálna výška nájomného predstavuje sumu 42,- €/rok.

pričom je dohodnuté, že nájomcovia sú oprávnení užívať predmet nájmu za účelom parkovania osobných motorových vozidiel nájomcov a osôb s nájomcami spojenými počas pracovných dní a v sobotu v čase od 7.00 hod. do 18.00 hod. Mimo uvedeného časového rozpätia sú nájomcovia povinní ponechať predmet nájmu voľne prístupný a umožniť verejnosti jeho neobmedzené užívanie.

Výbor mestskej časti č. 2: na zasadnutí konanom dňa 17.04.2023 prerokoval žiadosť a nesúhlasí s doplnením nájomnej zmluvy.

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 142/2023 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť čiastočnú zmenu účelu využitia predmetu nájmu pozemku reg. „C“ KN parc. č. 819/5 v nájomnej zmluve č. j. 915/08/OM zo dňa 05.12.2022 v znení neskorších dodatkov a to tak, že účelom prenájmu časti o výmere cca 7 m² z pozemku parc. č. 819/5 bude umiestnenie únikového schodiska za nájomné vo výške 23,92 €/m²/rok.

Mestská rada v Nitre: na svojom riadnom zasadnutí konanom dňa 12.09.2023 prerokovala predmetný materiál a odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre dať ho opätovne prerokovať Komisii MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť s doplnením o právne stanovisko.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: na svojom riadnom zasadnutí konanom dňa 21.09.2023 prerokovalo predmetný materiál a odporúča odboru majetku dať ho opätovne prerokovať Komisii MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť s doplnením o právne stanovisko.

Odbor majetku – právne stanovisko: nájomca (VBC, s.r.o., Ing. Emil Grofčík a Jozef Grofčík) dňa 01.03.2023 požiadal o doplnenie nájomnej zmluvy z dôvodu dodatočného povolenia únikového schodiska. Dňa 02.03.2023 bola žiadosť zo dňa 01.03.2023 nájomcom doplnená. Nájomca vo svojej žiadosti o. i. uvádza, že uvedené schodisko, ktoré bolo osadené v septembri 2018 a uchytené o už existujúci betónový základ na pozemku na parcele registra C KN č. 819/5 v k. ú. Nitra, obec Nitra, zapísanom v katastri nehnuteľností vedeným Okresným úradom Nitra na LV 3681 je z oceľovej konštrukcie a dá kedykoľvek zdemontovať. Osadenie uvedeného schodiska slúži ako únikový východ a jeho vybudovanie bolo podmienkou otvorenia prevádzky pre nájomcu sídliačeho v budove VBC.

Nájomnou zmluvou boli nájomcovi prenajaté časti pozemkov na parcelách registra C KN č. 819/4, 819/5, 819/10, 811 a 819/6, v k. ú. Nitra, obec Nitra, zapísané v katastri nehnuteľností vedené Okresným úradom Nitra na LV 3681.

Nájomca ako vlastníak budovy povolil svojmu nájomníkovi osadenie schodiska z oceľovej konštrukcie, ktoré je uchytené o budovu nájomcu na pozemku na parcele registra C KN č. 814/1 a o už existujúci betónový základ na parcele č. 819/5, ktorá je vo vlastníctve Mesta Nitra a teda Prenajímateľa.

Účelom v zmysle nájomnej zmluvy „je parkovanie vozidiel nájomcov a osôb s nájomcami spojenými v pracovných dňoch a v sobotu v čase od 7:00 do 18:00 hod.“ Nájomná zmluva je uzatvorená na 20 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti dodatku č. 2 zo dňa 30.10.2009, a teda do 30.10.2029. Dohodnuté spôsoby ukončenia nájomnej zmluvy pred uplynutím nájmu sú

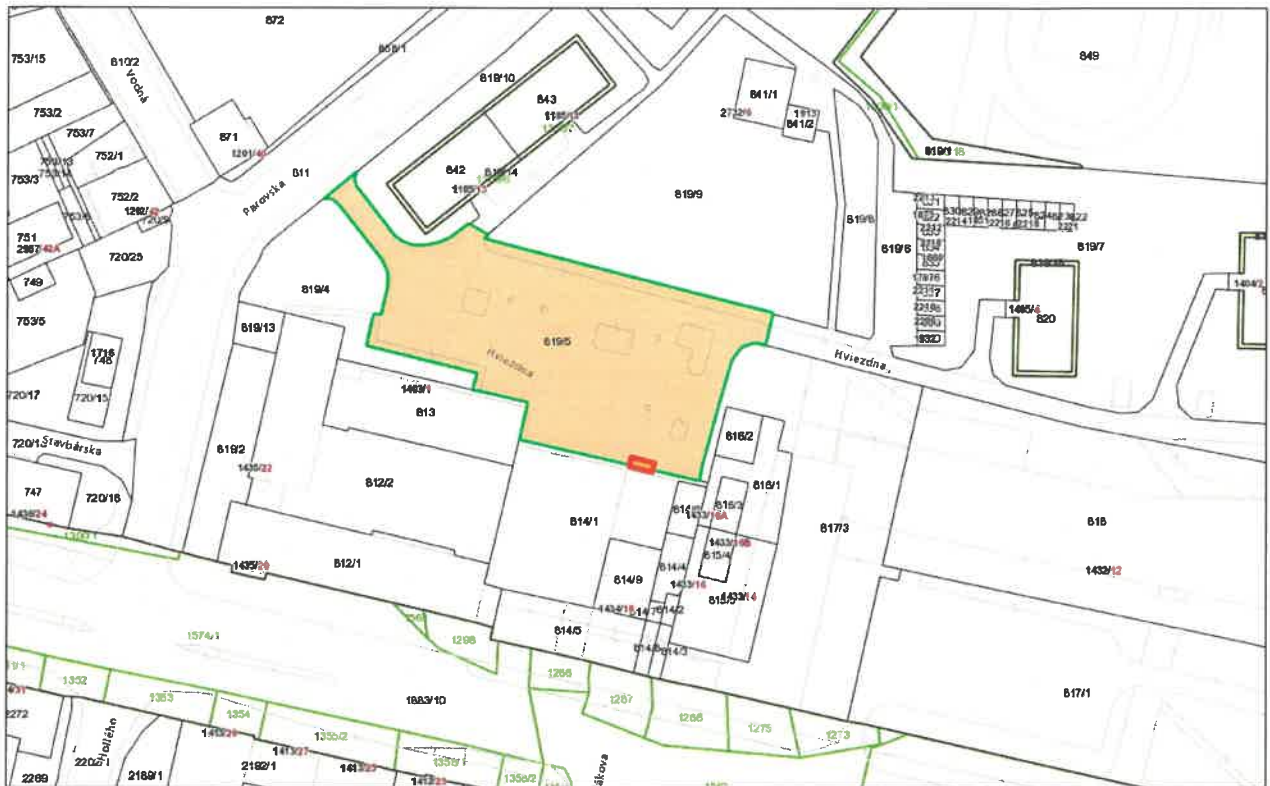
- dohoda zmluvných strán,
- odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa, len ak nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore so zmluvou, nebude s ním riadne hospodáriť alebo poruší niektorú zo zmluvných povinností.
- Uvedený zásah nájomcu nemožno považovať za dôvod na odstúpenie od zmluvy, nakoľko:
 - nájomca povolil zásah, ktorého úmyslom bolo zvýšenie bezpečnosti na verejnoprospešný účel,
 - uvedený zásah je minimálny a je možné uvedenie do pôvodného stavu,
 - zásah nebráni účelu zmluvy.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na mimoriadnom zasadnutí konanom dňa 17.10.2023 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 180/2023 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť čiastočnú zmenu účelu využitia predmetu nájmu pozemku reg. „C“ KN parc. č. 819/5 v nájomnej zmluve č. j. 915/08/OM zo dňa 05.12.2023 v znení neskorších dodatkov a to tak, že účelom prenájmu časti o výmere cca 7 m² z pozemku parc. č. 819/5 bude umiestnenie únikového schodiska za nájomné vo výške 23,92 €/m²/rok.

Mestská rada v Nitre: na zasadnutí dňa 28.11.2023, prerokovala predmetný materiál a odporúča Mestskému zastupiteľstvu schváliť zmenu účelu nájmu časti pozemku tak ako je v návrhu na uznesenie.

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.

Parcela registra C KN č. 819/5 – zastaná plocha a , k.ú. Nitra



Legenda

-  - predmet nájomnej zmluvy
-  - schodisko

Schodisko na parcele registra C KN č. 819/5, k.ú. Nitra



