



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	514/2024
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na Cintoríne sv. Cyrila a Metoda na Cabajskej ceste v Nitre
Spracovateľ:	JUDr. Peter Kudlačák, referent právnik
Napísal:	JUDr. Peter Kudlačák, referent právnik
Prizvať:	
Dátum rokovania MZ:	18.04.2024
Dátum vyhotovenia:	02.04.2024

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 zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na Cintoríne sv. Cyrila a Metoda na Cabajskej ceste v Nitre

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosti ako dočasne prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra čl. 2 bod 1 písm. c), z dôvodu ako protihodnotu, ktorú mesto Nitra môže získať za majetok vo forme nájomného aj zhodnotenia a opravu prebytočného majetku a to nebytových priestorov nachádzajúcich sa na Cintoríne sv. Cyrila a Metoda na Cabajskej ceste v Nitre, a to budova kotolne, súp. č. 1481, postavenej na parc. č. 3961/35 a budova domu smútku, súp. č. 1238, postavenej na parc. č. 4059/9 v katastrálnom území Párovské Háje, evidovaných na LV č. 7195, konkrétne:

1. pôvodný sklad uhlia o výmere 75,69 m²,
2. pôvodný priestor šatne a chodby o výmere 13,7 m²,
3. umyváreň a WC o výmere 13,7 m²,
4. chladiaci box o výmere 15,8 m².

2. zámer prenájmu nehnuteľností spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa) ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 14 ods. 2 písm. i) Zásad hospodárenia nakladania s majetkom mesta Nitra z dôvodu, že nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne užívať iná osoba ako spoločnosť Krematórium Nitra, s.r.o. so sídlom Československej armády 3, 036 01 Martin, IČO: 45 287 627, a to nebytové priestory nachádzajúce sa na Cintoríne sv. Cyrila a Metoda na Cabajskej ceste v Nitre, a to budova kotolne, súp. č. 1481, postavenej na parc. č. 3961/35 a budova domu smútku, súp. č. 1238, postavenej na parc. č. 4059/9 v katastrálnom území Párovské Háje, evidovaných na LV č. 7195, konkrétne:

1. pôvodný sklad uhlia o výmere 75,69 m²,
2. pôvodný priestor šatne a chodby o výmere 13,7 m²,
3. umyváreň a WC o výmere 13,7 m²,
4. chladiaci box o výmere 15,8 m²

vo vlastníctve mesta Nitra pre Krematórium Nitra, s.r.o. so sídlom Československej armády 3, 036 01 Martin, IČO: 45 287 627 na dobu určitú za nájomné najmenej vo výške stanovenej znaleckým posudkom na určenie všeobecnej hodnoty nájomného.

alebo

II. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosti ako dočasne prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra čl. 2 bod 1 písm. c), z dôvodu ako protihodnotu, ktorú mesto Nitra môže získať za majetok vo forme nájomného aj zhodnotenia a opravu prebytočného majetku a to nebytových priestorov nachádzajúcich sa na Cintoríne sv. Cyrila a

Metoda na Cabajskej ceste v Nitre, a to budova kotolne, súp. č. 1481, postavenej na parc. č. 3961/35 a budova domu smútku, súp. č. 1238, postavenej na parc. č. 4059/9 v katastrálnom území Párovské Háje, evidovaných na LV č. 7195, konkrétne:

1. pôvodný sklad uhlia o výmere 75,69 m²,
2. pôvodný priestor šatne a chodby o výmere 13,7 m²,
3. umyváreň a WC o výmere 13,7 m²,
4. chladiaci box o výmere 15,8 m².

2. zámer prenájmu nehnuteľností spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa) ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 14 ods. 2 písm. i) Zásad hospodárenia nakladania s majetkom mesta Nitra z dôvodu, že nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne užívať iná osoba ako spoločnosť Krematórium Nitra, s.r.o. so sídlom Československej armády 3, 036 01 Martin, IČO: 45 287 627, a to nebytové priestory nachádzajúce sa na Cintoríne sv. Cyrila a Metoda na Cabajskej ceste v Nitre, a to budova kotolne, súp. č. 1481, postavenej na parc. č. 3961/35 a budova domu smútku, súp. č. 1238, postavenej na parc. č. 4059/9 v katastrálnom území Párovské Háje, evidovaných na LV č. 7195, konkrétne:

1. pôvodný sklad uhlia o výmere 75,69 m²,
2. pôvodný priestor šatne a chodby o výmere 13,7 m²,
3. umyváreň a WC o výmere 13,7 m²,
4. chladiaci box o výmere 15,8 m²

vo vlastníctve mesta Nitra pre Krematórium Nitra, s.r.o. so sídlom Československej armády 3, 036 01 Martin, IČO: 45 287 627 na dobu určitú za nájomné najmenej vo výške stanovenej znaleckým posudkom na určenie všeobecnej hodnoty nájomného.

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na Cintoríne sv. Cyrila a Metoda na Cabajskej ceste v Nitre, a to budova kotolne, súp. č. 1481, postavenej na parc. č. 3961/35 a budova domu smútku, súp. č. 1238, postavenej na parc. č. 4059/9 v katastrálnom území Párovské Háje, evidovaných na LV č. 7195, konkrétne:

- 1. pôvodný sklad uhlia o výmere 75,69 m²,**
- 2. pôvodný priestor šatne a chodby o výmere 13,7 m²,**
- 3. umyváreň a WC o výmere 13,7 m²,**
- 4. chladiaci box o výmere 15,8 m²)**

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 nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Odbor majetku prijal žiadosť spoločnosti Krematórium Nitra, s.r.o. so sídlom Československej armády 3, 036 01 Martin, IČO: 45 287 627 (ďalej len ako „žadateľ“) o prerokovanie možnosti dlhodobého prenájmu nebytových priestorov nachádzajúcich sa na Cintoríne sv. Cyrila a Metoda na Cabajskej ceste v Nitre, a to budova kotolne, súp. č. 1481, postavenej na parc. č. 3961/35 a budova domu smútku, súp. č. 1238, postavenej na parc. č. 4059/9 v katastrálnom území Párovské Háje, evidovaných na LV č. 7195, konkrétne:

1. pôvodný sklad uhlia o výmere 75,69 m²,
2. pôvodný priestor šatne a chodby o výmere 13,7 m²,
3. umyváreň a WC o výmere 13,7 m²,
4. chladiaci box o výmere 15,8 m²

(ďalej len „*nebytové priestory – Krematórium*“),

pričom žiadateľ navrhol cenu nájmu: 20.000,- eur na dobu 20 rokov.

Dôvodom žiadosti je skutočnosť, že žiadateľ vykonáva kremačné služby v predmetných nehnuteľnostiach od roku 2012, má všetky potrebné povolenia k prevádzke, disponuje širokým portfóliom klientov z radov pohrebných služieb, s ktorými má dohody o poskytovaní kremačných služieb. Žiadateľ je zároveň aj majiteľom kremačnej technológie. Ďalej v žiadosti deklaruje zabezpečenie kontinuity prevádzky a ponúka mestu vyššie platenie nájomného. Tiež sa plánuje stať nitrianskou firmou a aktívne podporovať kultúrno – spoločenské akcie v Nitre.

V súlade s § 9aa) ods. 2 písm. e) bod 1. zákona č. 138/1991 zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov „zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu.“ V prípade, ak mestské zastupiteľstvo v Nitre schváli zámer prenajať majetok obce, tak odbor majetku MsÚ v Nitre zabezpečí vypracovanie znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty nájomného. **Znalecký posudok nie je pre určenie ceny nájomného záväzný.** Podľa § 9aa) ods. 3 zákona č. 138/1991 zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov „*Obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) a e), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného.*“

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na riadnom zasadnutí konanom dňa 11.10.2023 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 196/2023 neodporúča prenájom nebytových priestorov v stavbe súp. č. 1481 – kotolňa a v stavbe súp. č. 1238 – dom smútku, ktoré sú zapísané na LV č. 7195 v k. ú. Párovské Háje vo vlastníctve Mesta Nitra, pre spoločnosť Krematórium Nitra s.r.o., Československej armády 3, 036 01 Martin, IČO: 45 287 627, v zastúpení: Vladimír Rossa, konateľ.

Komisia zároveň žiada predložiť:

1. komplexnú správu o možnostiach poskytovania kremačných služieb prevádzkovaných Mestom Nitra vrátane vyčíslenia finančných nákladov,
2. finančné vyčíslenie energetických nákladov na prevádzkovanie krematória za obdobie posledných 4 rokov.

Odbor majetku:

V súvislosti so zámerom Mesta Nitry prenajať nebytové priestory – Krematórium v prospech spoločnosti Krematórium Nitra s.r.o. uvádzame nižšie všetky relevantné skutkové a právne okolnosti, ktoré vyplývajú z uzavretých zmlúv a súdnych sporov. Mesto Nitra viedlo so spoločnosťou Krematórium Nitra s.r.o. súdne spory:

I. O vypratanie nehnuteľnosti:

Krajský súd v Nitre Rozsudkom sp. zn.:25Co/79/2020 – 271 potvrdil povinnosť žalovaného vypratať na vlastné náklady nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Párovské Háje, obec Nitra, okres Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. 7195, a to stavby - budovu kotolne súpisné č. 1481, postavenú na parcele reg. C KN č. 3961/35 a budovu domu smútku súpisné č. 1238 postavenú na parcele reg. C KN č. 4059/9 do troch dní od právoplatnosti rozsudku,

Vzhľadom na vyššie uvedené Mesto Nitra disponuje právoplatným a vykonateľným rozhodnutím na vypratanie nehnuteľností, ktoré je spôsobilé na začatie exekučného konania. Avšak samotný výkon rozhodnutia je spojený s technicky náročnými stavebnými úpravami (najmä vypratanie kremačných technológií), čo môže mať aj ekonomický dopad na vykonanie rozhodnutia.

II. O nahradenie prejavu vôle k uzavretiu kúpnej zmluvy:

Okresný súd Nitra Rozsudkom sp. Zn.: 10C/16/2020 – 443 zamietol žalobu žalobcu Mesta Nitra o nahradenie prejavu vôle k uzavretiu kúpnej zmluvy rozsudkom, ktorým by sa žalovanému uložila povinnosť uzavrieť na strane predávajúceho so žalobcom na strane kupujúceho, kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva žalovaného ku kremačnej peci TABO-CS, výrobné číslo 043/046001, inštalovanej v Dome smútku v stavbe č. súp. 1238, postavenej na pozemku parc. č. 4059/9 v Nitre v kat. úz. Párovské Háje, ktorá stavba je zapísaná na LV č. 7195 v areáli cintorína Sv. Cyrila a Metoda v Nitre, do vlastníctva žalobcu za kúpnu cenu 0,03 € vrátane DPH.

V súčasnosti Krematórium Nitra s.r.o. naďalej vykonáva podnikateľskú činnosť v nebytových priestoroch – Krematóriu bez právneho titulu, nakoľko Nájomná zmluva č. j. 63/2003/MsS v znení jej dodatkov skončila uplynutím doby 10/2018. Napriek tejto skutočnosti spoločnosť Krematórium Nitra s.r.o. poukazuje platby v prospech Mesta Nitra. **Od roku 2019 eviduje Mesto Nitra platby vo výške 155.452,20 € bez náležitého právneho titulu.**

V prípade schválenia zámeru prenájmu nebytových priestorov – Krematória navrhujeme zapracovať do schvaľovania nájmu aj **uzavretie Dohody o uznaní a vydaní bezdôvodného obohatenia**, ktorej predmetom bude legalizácia poukázaných platieb zo strany spoločnosti Krematórium Nitra s.r.o. a finančné vyrovnanie energetických nákladov na prevádzkovanie krematória za obdobie posledných 4 rokov.

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.