



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	599/2024
Názov materiálu:	Návrh na ukončenie Nájomnej zmluvy č. j. 1664/2019/OM pre nájomcu, DOMO, spol. s r. o. so sídlom Považanova 2, 841 02 Bratislava, IČO: 31 363 211
Spracovateľ:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	27.06.2024
Dátum vyhotovenia:	11.06.2024

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 ukončenie Nájomnej zmluvy č. j. 1664/2019/OM pre nájomcu, DOMO, spol. s r. o. so sídlom Považanova 2, 841 02 Bratislava, IČO: 31 363 211

s c h v a ľ u j e

ukončenie Nájomnej zmluvy č. j. 1664/2019/OM zo dňa 29.07.2019, predmetom ktorej je prenájom časti pozemku „C“ KN parc. č. 7627- ostatná plocha o výmere 2666 m² v k. ú. Nitra, zapísaný na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, z toho:

- a) **časť o rozlohe 1132 m²** na spevnené plochy, parkovacie miesta a prístupovú komunikáciu za **nájomné vo výške 3,74 €/m²/rok**
- b) zvyšná časť predmetu nájmu **o výmere 1534 m²** na využitie ako zeleň za nájomné vo **výške 0,43 €/m²/rok,**

k budove so súp. č. 376 – dom, na pozemku „C“ KN parc. č. 7629 – zast. plocha a nádvorie o výmere 750 m² v k. ú. Nitra zapísanej na LV č. 3736 vo výlučnom vlastníctve nájomcu v rámci stavby: „NADSTAVBA A ZMENA ÚČELU VYUŽITIA OBJEKTU NA BYTOVÝ DOM“ pre spoločnosť DOMO, spol. s r. o. so sídlom Považanova 2, 841 02 Bratislava, IČO: 31 363 211, na dobu neurčitú, pričom doba nájmu začína plynúť dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na realizáciu Stavby, **a to odstúpením od nájomnej zmluvy**

T: 31.10.2024

K: MR

Návrh na ukončenie Nájomnej zmluvy č. j. 1664/2019/OM pre nájomcu, DOMO, spol. s r. o. so sídlom Považanova 2, 841 02 Bratislava, IČO: 31 363 211

V súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších predpisov, podľa ktorého orgán obce, resp. štatutárny zástupca správcu, ktorý rozhodol v zmysle zákona, týchto zásad, alebo VZN č. 13/2019 o uzatvorení zmluvného vzťahu, rozhoduje vždy aj o zmene a zániku tohto právneho vzťahu, predkladáme návrh na ukončenie Nájomnej zmluvy č. j. 1664/2019/OM zo dňa 29.07.2019 pre nájomcu, DOMO, spol. s r. o. so sídlom Považanova 2, 841 02 Bratislava, IČO: 31 363 211, a to odstúpením od nájomnej zmluvy.

Mesto Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra ako prenajímateľ a DOMO, spol. s r. o. so sídlom Považanova 2, 841 02 Bratislava, IČO: 31 363 211 ako nájomca uzatvorili dňa 29.07.2019 Nájomnú zmluvu č. j. 1664/2019/OM na prenájom časti pozemku „C“ KN parc. č. 7627- ostatná plocha o výmere 2666 m² v k. ú. Nitra, zapísaný na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, z toho:

- c) **časť o rozlohe 1132 m²** na spevnené plochy, parkovacie miesta a prístupovú komunikáciu za **nájomné vo výške 3,74 €/m²/rok, t. j. 4 233,68 € ročne**
- d) zvyšná časť predmetu nájmu **o výmere 1534 m²** na využitie ako zeleň za nájomné vo **výške 0,43 €/m²/rok, t. j. 659,62 € ročne.**

k budove so súp. č. 376 – dom, na pozemku „C“ KN parc. č. 7629 – zast. plocha a nádvorie o výmere 750 m² v k. ú. Nitra zapísanej na LV č. 3736 vo výlučnom vlastníctve nájomcu v rámci stavby: „NADSTAVBA A ZMENA ÚČELU VYUŽITIA OBJEKTU NA BYTOVÝ DOM“ pre spoločnosť DOMO, spol. s r. o. so sídlom Považanova 2, 841 02 Bratislava, IČO: 31 363 211, na dobu neurčitú, pričom doba nájmu začína plynúť dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na realizáciu Stavby.

Spoločnosť DOMO, spol. s r.o. má vydané **Stavebné povolenie číslo: SP 18001/2020-004-Ing.Za zo dňa 29.04.2021, právoplatné dňa 03.06.2021**, ktorým sa povoľuje „Nadstavba a zmena účelu využitia objektu na bytový dom“ v rozsahu stavby: SO.01 Bytový dom (parc. č. 7629 v k. ú. Nitra – vlastník DOMO, spol. s r.o.) a **Stavebné povolenie číslo: OD-5190/2022-003-Ing.Dá zo dňa 09.05.2022, právoplatné dňa 15.06.2022**, ktorým sa povoľuje „Nadstavba a zmena účelu využitia objektu na bytový dom“ v rozsahu stavby: SO.03 Spevnené plochy (parc. č. 7627 v k. ú. Nitra – vlastník Mesto Nitra, spoločnosť DOMO spol. s r.o. má právo k pozemku na základe Nájomnej zmluvy č. j. 1664/2019/OM zo dňa 29.07.2019).

V zmysle § 67 ods. 2 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) **Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, pokiaľ stavebný úrad v odôvodnených prípadoch neurčil na začatie stavby dlhšiu lehotu.**

Spoločnosť DOMO, spol. s r.o. s výstavbou dodnes nezačala.

Odbor ekonomiky a rozpočtu MsÚ v Nitre eviduje na spoločnosť DOMO, spol. s r. o. ku dňu 14.05.2024 neuhradené faktúry /Zoznam odberateľských faktúr/ vo výške 15 444,13 €.

Odbor majetku už viackrát vyzýval p. Vladimíra Valoviča, konateľa spoločnosti DOMO, spol. s r.o. na zabezpečenie objektu, na základe podnetov VMČ č. 4 – Klokočina, zatiaľ neúspešne. Vladimír Valovič si zásielky nepreberá a na výzvy nereaguje.

Dňa 23.04.2024 sme obdržali mail od poslankyne Ing. Martiny Dubaiovej, členky VMČ č. 4 – Klokočina, ktorá žiada na **Odbore právnom a vymáhaní pohľadávok MsÚ v Nitre**

preveriť návrh, aby mesto Nitra na svojom pozemku „C“ KN parc. č. 7627 osadilo zábranu – oplotenie, mobilný plot a uzatvorilo tak priestor pred objektom DOMO. To všetko za predpokladu, že vyzve vlastníka p. Valoviča, aby si prevzal kľúč od vstupu brány/plotu, aby sa mohol dostať do svojho objektu, keď sa takéto oplotenie osadí na pozemku mesta. Taktiež uvádza, že je možnosť p. Valoviča vyzvať k tomu, aby participoval na nákladoch za oplotenie, keďže sa vlastne zabezpečuje jeho objekt, i keď na pozemku mesta, s odvolaním sa na zabezpečenie zvýšenej bezpečnosti.

Na záver mailu požiadala o preverenie, či by vôbec bolo možné urobiť takéto opatrenie, čiže osadiť oplotenie na pozemku mesta (parc. č. 7627), prípadne za akých podmienok.

Na základe uvedeného odbor majetku dňa 26.04.2025 požiadal Referát právny a vymáhania pohľadávok MsÚ v Nitre o stanovisko k návrhu poslankyne Ing. Martiny Dubaiovej, členky VMČ č. 4 – Klokočina a taktiež oboznámil so skutočnosťou, že spoločnosť DOMO, spol. s r.o. má neuhradené faktúry /Zoznam odberateľských faktúr/ vo výške 15 444,13 €.

Dňa 10.05.2024 sme obdržali stanovisko z Referátu právneho a vymáhania pohľadávok k žiadosti zo dňa 26.04.2024, v ktorom je uvedené, za akých podmienok je možná výstavba oplotenia okolo problematickej nehnuteľnosti.

Zároveň odporúčajú presný tvaromiestny priebeh oplotenia s ohľadom na tvaromiestne podmienky konzultovať s Útvárom hlavného architekta mesta Nitry. Stanovisko je prílohou tohto listu.

Referát právny a vymáhania pohľadávok vo svojej odpovedi zo dňa 10.05.2024 uvádza, že: „Nájomca je k dnešnému dňu v omeškaní s platbou nájomného za 3 roky, preto aj s ohľadom na plynutie premlčacej lehoty, ktorá plynie odo dňa 27.07.2022, **odporúčame zvážiť ukončenie nájomnej zmluvy s nájomcom a pristúpiť k vymáhaniu vzniknutej pohľadávky**“.

Na základe uvedeného sme požiadali ÚHA o stanovisko k predmetnej žiadosti a vyjadrenie k odporúčaniam Referátu právneho a vymáhania pohľadávok s ohľadom na skutočnosť, že konateľ spoločnosti DOMO, spol. s r.o. si nepreberá zásielky, ani s nami nekomunikuje.

Útvár hlavného architekta vydal ÚZEMNOPLÁNOVACIU INFORMÁCIU – PRE POTREBY PREVERENIA MOŽNOSTI OPLOTENIA POZEMKU č. 10757/2024 zo dňa 29.05.2024:

Podľa Územného plánu mesta Nitra, pre **parcelu zapísanú v katastri nehnuteľností v registri „C“ KN parc. č. 7627 v katastrálnom území Nitra, (ďalej pozemok)** platia nasledovné regulatívy:

UPNO NR určuje zastavané územie:

Regulácia umiestnenia pozemku:

- v zastavanom území

UPNO NR ustanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a ostatné regulácie a limity:

Regulácia priestorového usporiadania:

- **kompaktná uličná zástavba, regulatív zastavanosti 80 %**
- **ulica - časť parcely**

Regulácia funkčného využívania:

- **bývanie – časť parcely**
- **vybavenosť – časť parcely**
- **automobilový tranzit a automobilový a peší prístup – časť parcely**

UPNO NR stanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny:

Regulácia Verejno-prospešných stavieb (ďalej ako „VPS“):

- **nie sú dotknuté verejno-prospešnými stavbami.**

Výpisy z územného plánu sú samostatnou prílohou tejto územnoplánovacej informácie.

Územnoplánovacia informácia nenahrádza stanoviská, posúdenia a vyjadrenia dotknutých orgánov, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov. Rovnako nenahrádza preskúmanie dokladov o vlastníckom práve stavebníka k dopytovaným parcelám. Tento výpis nie je vyjadrením k územnému konaniu alebo ku konaniu k získaniu stavebného povolenia.

Územnoplánovacia informácia platí po dobu jedného roka odo dňa jej vydania, a však nie dlhšie ako do schválenia novej územnoplánovacej dokumentácie alebo jej zmien a doplnkov, na základe ktorých bola vydaná.

Poznámka:

Oplotenie časti pozemku C KN č. 7627 k. ú. Nitra je možné zrealizovať ako dočasné do doby realizácie stavby na parcele C KN č. 7629 k. ú. Nitra – vlastník DOMO spol. s r.o.

VMČ č. 4 – Klokočina na svojom zasadnutí konanom dňa 03.06.2024 po predložení stanoviska RPaVP k výstavbe oplotenia okolo problematickej nehnuteľnosti v prenájme spoločnosťou DOMO, spol. s r.o., požiadal Odbor majetku *o ukončenie nájomnej zmluvy so spoločnosťou DOMO a žiada pristúpiť k bezodkladnému vymáhaniu pohľadávky s nájomcom.*

Odbor majetku zaslal spoločnosti DOMO, spol. s r.o. dňa 20.05.2024 *Výzvu na uhradenie pohľadávky* do 15 dní od doručenia tejto výzvy, s tým, že v prípade neuhradenia pohľadávky pristúpime v zmysle Čl. IV bod 2. písm. c) *k odstúpeniu od Nájomnej zmluvy č. j. 1664/2019/OM zo dňa 29.07.2019* z dôvodu meškania s platením nájomného viac ako tri mesiace. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú dňom doručenia písomného oznámenia prenajímateľa o odstúpení od zmluvy nájomcovi.

V prípade neuhradenia pohľadávky predloží odbor majetku na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre materiál na ukončenie *Nájomnej zmluvy č. j. 1664/2019/OM zo dňa 29.07.2019* z dôvodu meškania s platením nájomného viac ako tri mesiace, a to *odstúpením.*

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre návrh na ukončenie *Nájomnej zmluvy č. j. 1664/2019/OM* pre nájomcu, DOMO, spol. s r. o. so sídlom Považanova 2, 841 02 Bratislava, IČO: 31 363 211 tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.