



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	<b>Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre</b>
<b>Číslo materiálu:</b>	<b>551/2024-1</b>
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na zníženie ceny nájmu nehnuteľností na ul. Jozefa Vuruma č. 2, pre Centrum pedagogicko – psychologického poradenstva a prevencie Nitra
<b>Spracovateľ:</b>	Kristína Kanášová Hriadelová referent majetkoprávneho usporiadania
<b>Napísal:</b>	Kristína Kanášová Hriadelová referent majetkoprávneho usporiadania
<b>Prizvať:</b>	-
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	26.09.2024
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	05.09.2024

<b>Návrh na uznesenie:</b>	<i>„na osobitnej strane“</i>
<b>Podpis predkladateľa:</b>	

## Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

návrh na zníženie ceny nájmu nehnuteľností na ul. Jozefa Vuruma č. 2, pre Centrum pedagogicko – psychologického poradenstva a prevencie Nitra

### I. alternatíva

s chvaľuje

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa zníženie nájomného za užívanie nebytových priestorov v stavbe súpisné číslo 2790 na parc. č. 1262/2 – Základná umelecká škola a parcely reg. C KN č. 1262/2 – zastavaná plocha a nádvorie výmere 570 m<sup>2</sup> kat. územie Nitra, evidovanej na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, ktoré sú predmetom Zmluvy o nájme č. 525 46/042/2009 zo dňa 30.11.2009 v znení neskorších dodatkov uzatvorenej medzi spol. Službyt Nitra, s.r.o., ako prenajímateľom a Centrum pedagogicko – psychologického poradenstva a prevencie, J. Vuruma 2, 949 01 Nitra, IČO: 36 097 551, ako nájomcom, podľa § 9aa ods. 2 písm. e) v spojení s § 9aa ods.3 zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 14 ods. 3 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra, z aktuálnej výšky 30 €/m<sup>2</sup>/rok, **na výšku 10,-€/m<sup>2</sup>/rok, s platnosťou odo dňa účinnosti dodatku k Zmluve o nájme č. 525 46/042/2009 zo dňa 30.11.2009 v znení neskorších dodatkov** pre Nájomcu, z dôvodu podstatného zaťaženia rozpočtu zariadenia vykonávajúceho odbornú činnosť pre deti od narodenia do ukončenia sústavnej prípravy na povolanie, zákonných zástupcov, školské podporné tímy, pedagogických zamestnancov a odborných zamestnancov škôl a školských zariadení

alebo

### II. alternatíva

neschvaľuje

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa zníženie nájomného za užívanie nebytových priestorov stavby súpisné číslo 2790 na parc. č. 1262/2 – Základná umelecká škola a parcely reg. C KN č. 1262/2 – zastavaná plocha a nádvorie výmere 570 m<sup>2</sup> kat. územie Nitra evidovanej na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, ktoré sú predmetom Zmluvy o nájme č. 525 46/042/2009 zo dňa 30.11.2009 v znení neskorších dodatkov uzatvorenej medzi spol. Službyt Nitra, s.r.o. ako prenajímateľom a Centrum pedagogicko – psychologického poradenstva a prevencie Nitra, J. Vuruma 2, 949 01 Nitra, IČO: 36 097 551, ako nájomcom, podľa § 9aa ods. 2 písm. e) v spojení s § 9aa ods.3 zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 14 ods. 3 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra z aktuálnej výšky 30 €/m<sup>2</sup>/rok, **na výšku 10 €/m<sup>2</sup>/rok, s platnosťou odo dňa účinnosti dodatku k Zmluve o nájme č. 525 46/042/2009 zo dňa 30.11.2009 v znení neskorších dodatkov** pre Nájomcu, z dôvodu podstatného zaťaženia rozpočtu zariadenia vykonávajúceho odbornú činnosť pre deti od narodenia do ukončenia sústavnej prípravy na povolanie, zákonných zástupcov, školské podporné tímy, pedagogických zamestnancov a odborných zamestnancov škôl a školských zariadení

**Návrh na zníženie ceny nájmu nehnuteľnosti na ul. Jozefa Vuruma č. 2,  
pre Centrum pedagogicko – psychologického poradenstva a prevencie Nitra**

Mesto Nitra, Mestský úrad Nitra, odbor majetku eviduje žiadosť Centrum pedagogicko – psychologického poradenstva a prevencie Nitra, Jozefa Vuruma č. 2, 949 01 Nitra, IČO: 36097551, v zastúpení Mgr. Márie Pauličkovej, riaditeľky (ďalej len ako „CPPPP“) na zníženie ceny nájmu nebytových priestorov v stavbe súpisné číslo 2790 na parc. č. 1262/2 – Základná umelecká škola a parcely reg. C KN č. 1262/2 – zastavaná plocha a nádvorie, v celkovej výmere 1 148,80 m<sup>2</sup> nachádzajúcich sa v kat. území Nitra v nehnuteľnosti na ul. Jozefa Vuruma 2.

Vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je mesto Nitra, správu nehnuteľnosti pre vlastníka vykonáva Službyt Nitra, s.r.o.

Žiadateľ vo svojej žiadosti o prehodnotenie, resp. zníženie výšky nájmu uvádza, že jeho aktuálna výška odčerpáva podstatnú časť rozpočtu zariadenia, čím sa stáva limitujúcim faktorom pre zabezpečenie ďalších nevyhnutných náležitostí pre výkon odborných činností a prevádzky zariadenia. Z toho dôvodu žiada o úpravu výšky nájomného max. na pôvodne stanovenú výšku, t. j. 10,- €/m<sup>2</sup>/rok. Znížením výdavkov na úhradu nájomného by sa podľa CPP vytvorili ústretovejšie podmienky pre skvalitnenie výkonu odborných činností zariadenia, najmä uvoľnenie zdrojov pre profesijný rozvoj odborných zamestnancov a skvalitnenie materiálno-technického vybavenia.

**Odbor majetku:** Dňa 30.11.2009 bola medzi prenajímateľom - Službyt Nitra, s.r.o. a nájomcom – CPPPP uzatvorená Zmluva o nájme č. 525 46/042/2009 na dobu určitú, do 03.12.2019 (v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 227/2009/MZ zo dňa 20.08.2009, ktorým bola výška nájmu stanovená na **10 €/m<sup>2</sup>/rok**, čo predstavovalo čiastku:

- 11 488 €/rok
- **957,33 €/mesiac**

Dodatkom č. 1 zo dňa 30.11.2011 bola výška nájmu stanovená na 10,10 €/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavovalo čiastku.

- 11 602,80 €/rok
- **966,90 €/mesiac.**

Po zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre konanom dňa 21.11.2019, na ktorom bolo uznesením č. 351/2019-MZ schválené vrátenie materiálu ohľadom schválenia dlhodobého nájmu na dopracovanie, bolo na odbor majetku doručené vyjadrenie žiadateľa, v ktorom žiadalo Mesto Nitra o predĺženie nájmu, resp. predĺženie Zmluvy o nájme č. 525 46/2009 v znení Dodatku č. 1 na dobu určitú, 10 rokov, t. j. do 03.12.2029 za cenu nájomného vo výške max. 15,- €/m<sup>2</sup>/rok, pričom ponúkli možnosť podieľať sa na nutnej rekonštrukcii nehnuteľnosti vo výške minimálne 1/3-iny celkových nákladov.

Výška nákladov na rekonštrukciu budovy bola v r. 2019 Službytom vyčíslená na cca 94 000,-€, pričom upozorňovali na fakt, že sa jedná o historickú budovu, bude potrebné vyžiadať stanovisko pamiatkového úradu, a tak sa by sa náklady rekonštrukcie mohli navýšiť na cca trojnásobok odhadovaných súm.

Predmetné vyjadrenie bolo zapracované ako jedna z alternatív do materiálu do nasledujúceho zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Nitre konanom dňa 12.12.2019, ktoré svojím Uznesením č. 401/2019-MZ schválilo:

*prenájom nehnuteľnosti pre CPPPP na dobu neurčitú, a to na obdobie 1 roka za nájomné v pôvodnej výške, t. j. 10,50 €/m<sup>2</sup>/rok + úhradu nákladov spojených s prevádzkou a údržbou prenajatej nehnuteľnosti a v ďalších rokoch bude cena nájmu, z dôvodu potreby investície do rekonštrukcie predmetnej budovy, zvýšená na 30,- €/m<sup>2</sup>/rok.*

Dodatkom č. 2 zo dňa 19.12.2019 bola upravená dĺžka doby nájmu na dobu neurčitú a Dodatkom č. 3 zo dňa 27.02.2020 bola s účinnosťou od 01.01.2021 stanovená výška nájmu na **30 €/m<sup>2</sup>/rok**, čo predstavovalo čiastku:

- 34 464 €/rok
- 2 872 €/mesiac.

V súčasnej dobe, v dôsledku valorizácie, predstavuje výška nájmu sumu **3 406,81 €/mesiac**, pričom v uvedenej sume je zahrnutá úhrada za energie.

Dňa 30.10.2023 bola na odbor majetku doručená žiadosť CPPPP o prehodnotenie výšky nájomného, a to na jej pôvodne stanovenú úroveň **10,-€/m<sup>2</sup>/rok**.

**Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť:** na svojom riadnom zasadnutí konanom dňa 09.11.2023 uznesením č. 216/2023 odporúča úpravu nájomného za prenájom nehnuteľnosti na ul. Jozefa Vuruma č. 2 v zmysle Zmluvy o nájme č. 525 46/042/2009 z pôvodnej výšky nájomného 30 €/m<sup>2</sup>/rok na novú výšku nájomného 10,-€/m<sup>2</sup>/rok.

**Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre školstvo, mládež a vzdelávanie:** žiadosť prerokovala a odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť požadovanú výšku nájmu v sume 10 €/m<sup>2</sup>/rok, čo činí 966,90 €/mesiac.

**Mestská rada v Nitre:** návrh na zníženie ceny nájmu prerokovala na svojom zasadnutí konanom dňa 14.05.2024 a odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť zníženie nájmu v zmysle I. alternatívy.

Na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre konanom dňa 30.05.2024 bol tento materiál prerokovaný a schválený 16 poslancami. Nakoľko sa však jedná o prípad hodný osobitného zreteľa, pre schválenie ktorého vyžaduje zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov trojpätinovú väčšinu všetkých poslancov Mestského zastupiteľstva v Nitre, čo v súčasnosti predstavuje 19 poslancov, schválenie návrhu nie je v súlade so zákonom. Z toho dôvodu odbor majetku opätovne predkladá predmetný materiál na prerokovanie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na opätovné prerokovanie Návrh na zníženie ceny nájmu nehnuteľností na ul. Jozefa Vuruma č. 2 pre Centrum pedagogicko – psychologického poradenstva a prevencie Nitra tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.