



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	681/2024
Názov materiálu:	Informatívna správa k ponuke na nadobudnutie hokejovej haly na Škultétyho ul. v Nitre
Spracovateľ:	Mária Uhrinová, odborný referent
Napísal:	Mária Uhrinová, odborný referent
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	26.09.2024
Dátum vyhotovenia:	23.09.2024

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

Informatívna správa k ponuke na nadobudnutie hokejovej haly na Škultétyho ul. v Nitre

b e r i e n a v e d o m i e

Informatívnu správu k ponuke na nadobudnutie hokejovej haly na Škultétyho ul. v Nitre

o d p o r ú č a

primátorovi mesta Nitra pokračovať v rokovaní s vlastníkom hokejovej haly na Škultétyho ul. s cieľom nadobudnutia haly a stanovení kúpnej ceny s prihliadnutím na záväzky Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 1/2010 z 26.11.2010 v znení neskorších dodatkov a zároveň odporúča vypracovať vlastný znalecký posudok a vyčleniť z rozpočtu mesta Nitra finančné prostriedky na jeho vyhotovenie

Informatívna správa k ponuke na nadobudnutie hokejovej haly na Škultétyho ul. v Nitre

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na **zasadnutí dňa 27.04.2023** prerokovalo **Informatívny zámer nadobudnutia multifunkčnej športovej haly na Škultétyho ul. v Nitre do vlastníctva Mesta Nitra a uznesením č. 157/2023-MZ vzalo na vedomie:**

- potrebu generálnej obnovy športovej infraštruktúry pre cieľovú oblasť hokej/hokejbal, krasokorčuľovanie, verejné korčuľovanie
- potrebu projektovej prípravy k vybudovaniu nového zimného štadióna v Nitre
- riziko odstavenia vedľajšej ľadovej plochy na Jesenského ul. v Nitre z dôvodu jej nepriaznivého technického stavu a spôsobilosti na dlhodobé prevádzkovanie a užívanie

zároveň odporučilo primátorovi mesta zvolať rokovanie vedenia mesta s vlastníkmi športovej haly na Škultétyho ul. v Nitre a zástupcami poslancov klubov o možnosti a podmienkach nadobudnutia športovej haly do vlastníctva mesta a informáciu z uvedeného rokovania predložiť na vedomie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre.

Bližšie informácie sú opísané v materiáli č. 144/2023, ktorý bol podkladom pre schválenie tohto uznesenia.

V zmysle uvedené Vám predkladáme nasledovnú informatívnu správu:

Mesto Nitra je vlastníkom pozemkov, ktoré sú v správe Základnej školy Škultétyho, Škultétyho 1, 949 01 Nitra, IČO: 37861301 (na základe Zmluvy o odovzdaní a prevzatí do správy č. j. 805/2003/OSM zo dňa 18.11.2003) nachádzajúcich sa v **kat. území Nitra, zapísaných na LV č. 5795**, a to:

parc. reg. CKN č. 7242/75 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 2613 m²,

parc. reg. CKN č. 7242/74 – zastav. plocha a nádvorie o výmere o výmere 1706 m².

Na predmetných pozemkoch vybuďovala spoločnosť **STAVEX REAL, s. r. o.** so sídlom Tomášikova 3A, Bratislava, IČO: 44 265 590 tieto **stavby**, a to :

- **stavba so súpisným číslom 990 – Tréningová hokejová hala na parc. reg. CKN č. 7242/75**, zapísaná na LV č.7487, ktorej užívanie bolo povolené na základe Kolaudačného rozhodnutia vydaného Mestom Nitra, Mestský úrad v Nitre, Odbor stavebného poriadku, č.: SP 3042/2013-006-Ing.Ns dňa 04.04.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.04.2013 (oprava zrejmej chyby v písaní bola vykonaná rozhodnutím č. SP 3042/2013-007-Ing. Ns dňa 23.08.2013), ako stavba dočasná v zmysle Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 1/2010 z 26.11.2010 a jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.06.2011 a Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 864/2011/OM zo dňa 07.06.2011. Ide o **stavebné objekty**: SO 01 – Tréningová hokejová hala, SO 02 – Vodovodná prípojka, SO 03 – Kanalizačná prípojka a areálová kanalizácia, SO 04 – Prípojka elektrickej energie NN, SO 05 – Areálové osvetlenie, SO 08 – Sadové úpravy a **Prevádzkové súbory**: PS 01 – Technológia výroby ľadu,
- **stavba – spevnené plochy a parkovisko** (nezapísané na LV), ktorých užívanie bolo povolené na základe Kolaudačného rozhodnutia na stavbu "*Tréningová hokejová hala*" v rozsahu *SO 06 - Komunikácie, parkoviská a terénne úpravy, SO 07 - Prístupový chodník*, vydaného Mestom Nitra, pod č. UHA-DACH-24779/2012-006-Ing.Dá dňa 10.12.2012, právoplatného 11.12.2012, ako stavba dočasná. Ide o stavebné objekty: SO 06 – Komunikácie, parkoviská a terénne úpravy a SO 07 – Prístupový chodník.

Dňa 04.06.2015 uzatvorila spoločnosť STAVEX REAL, s. r. o, Zmluvu o zabezpečovacom prevode práva s **veriteľom – spoločnosť W1 s.r.o.**, Werferova 1/2582, 040 11 Košice,

IČO: 46 639 012, ktorá sa stala **vlastníkom stavby so súpisným číslom 990, zapísanej na LV č. 7487**, a zastupuje ju Martin Joščák – konateľ (ďalej ako „vlastník“).

Na liste vlastníctva č. 7487 v časti C Ťarchy je vyznačené záložné právo:

„Záložné právo v prospech UniCredit Leasing Slovakia, a.s., Šancová 1/A, Bratislava, IČO: 35 730 978 podľa V 6233/19 zo dňa 1.8.2019 na nehn. stavba - tréningová hokejová hala s. č. 990 na parc. reg. C KN parc. č. 7242/75 - 3157/19“

Opis stavby:

Objekt haly pozostáva zo samotnej haly a zo strojovne. Hala je prízemná montovaná kovová, pozostáva z dvoch plôch a to hracej plochy a zázemia pre športovcov, divákov a technológiu. Hlavný vstup do objektu (pre divákov) je situovaný v SV rohu. Cez zádverie ústi do vstupnej haly, ktorá je napojená na hraciu plochu. Z priestoru haly sú prístupné hygienické miestnosti a vstup do zázemia pre športovcov. Vstup pre športovcov je situovaný v strede SV fasády. Cez vstupnú chodbu a zádverie sú prístupné šatne pre športovcov a trénerov s kompletnou hygienou a sušiarňou výstroja, príručné sklady. Priestory pre technológiu, šatne pre personál a elektrorozvodňa sú situované na JV fasáde a prístupné z priestoru okolia ľadovej plochy a z exteriéru.

Podľa informácie od Ing. Fedáka – splnomocneného zástupcu Vlastníka, sa hokejová hala začala užívať v r. 2014, jej prevádzka bola obmedzená na nejaký čas a v októbri r. 2020 bola obnovená, no z dôvodu zavedenia protipandemických opatrení bola po štyroch dňoch zatvorená.

V roku 2022 bola hala zrekonštruovaná v hodnote cca 550.000,- € bez DPH – prehľad prác:

- zosilnené zateplenie,
- doplnená vzduchotechnika, ktorá bola rozšírená do šatní,
- maľovanie šatní,
- rekonštrukcia spŕch v šatniach,
- výmena najexponovanejších gumených povrchov,
- generálna oprava stroja na úpravu ľadu,
- úpravy na technológii chladenia z dôvodu zvýšenia efektívnosti,
- nový povrch na ploche – pre inline korčuľovanie, prípadne iné športy.

V priebehu roku 2022 Ing. Joščák, konateľ spoločnosti, informoval riaditeľku ZŠ Škultétyho, že prebieha rozsiahla rekonštrukcia vnútorných priestorov haly a ukončenie je naplánované do 31.12.2022. Po tomto termíne plánovali opäť spustiť prevádzku haly v súlade s opatreniami úradu verejného zdravotníctva, no z dôvodu neúmerného nárastu cien energií halu neotvorili.

Zástupca vlastníka ponúkol Mestu Nitra halu vrátane technológie za kúpnu cenu 3 mil. € s tým, že kúpna cena by mohla byť uhradená v splátkach. Zároveň sa vyjadril, že v prípade schválenia prevodu by bol záväzok vyrovnaný a ťarcha vymazaná. Prehlásil, že okrem tohto na zimnom štadióne nie sú žiadne záväzky. (Pozn: Vlastník je platcom DPH).

Podľa Znaleckého posudku č. 383/2023 vypracovaného Ing. Gabrielou Zavadil Fábryovou je všeobecná hodnota stavby (súp. č. 990) vrátane prípojok IS stanovená po zaokrúhlení vo výške 2.320.000,- € (bez technológie).

Všeobecná hodnota technologických zariadení haly bola stanovená Znaleckým posudkom č. 30/2014 ku dňa 19.05.2014 vypracovaným Znalecká organizácia PBT, s.r.o. vo výške 976.471,20€ s DPH (t.j. 813.716,00 bez DPH).

Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo uznesením č. **172/2010-MZ zo dňa 17.06.2010**:

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
prenájom časti pozemkov parc. č. 7242/1 – ostatné plochy o výmere 26 565 m² a **parc. č. 7242/4** – ostatné plochy o výmere 1 058 m² v k. ú. Nitra na LV č. 5792 v správe Základnej školy Škultétyho, Škultétyho 1, Nitra o výmere cca 2500 m² (presnú výmeru určí geometrický plán) spoločnosti STAVEX REAL, s. r. o., Tomášikova 3/A, 821 01 Bratislava, IČO: 44 265 590 **na dobu určitú 30 rokov za cenu 1€/rok za účelom výstavby haly s krytou ľadovou plochou s celoročnou prevádzkou za podmienky odovzdania haly do majetku Mesta Nitra po ukončení nájomnej zmluvy.**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo uznesením č. **363/2010-MZ zo dňa 16.12.2010:**

1. Ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **prenájom časti pozemkov parc. č. 7242/1** – ostatné plochy o výmere 26 565 m² v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra na LV č. 5792 v správe Základnej školy Škultétyho, Nitra a **parc. č. 7240/1** – zastavané plochy a nádvoría o výmere 7 237 m² v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra na LV č. 3681, a to časti nevyhnutne potrebnej na účel nájmu, ktorým je **uloženie inžinierskych sietí a vybudovanie prístupového chodníka, komunikácií a parkovísk k tréningovej hokejovej hale** podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. arch. Mariánom Šulíkom v nov. 2010 v prospech spoločnosti STAVEX REAL, s. r. o., Tomášikova 3/A, 821 01 Bratislava, IČO: 44 265 590 s dobou trvania nájmu počas výstavby haly a s podmienkou odovzdania spevnených plôch po kolaudácii do majetku mesta Nitra.
2. Bezodplatné nadobudnutie všetkých skolaudovaných spevnených plôch realizovaných spoločnosťou STAVEX REAL, s. r. o. na predmete nájmu do majetku mesta Nitry.
3. Po kolaudácii odovzdanie zrealizovaných spevnených plôch uskutočnených na pozemkoch v správe ZŠ Škultétyho, Nitra do správy Základnej školy Škultétyho, Nitra.
4. Ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **prenájom parkovísk**, ktoré boli realizované ako stavebné objekty v rámci výstavby tréningovej hokejovej haly, spoločnosti STAVEX REAL, s. r. o. na dobu určitú - počas trvania nájomnej zmluvy č. 1/2010 za nájomné vo výške 1,- Eur/ročne za celý predmet nájmu s podmienkou, že nájomca bude zabezpečovať údržbu prenajatých parkovacích miest.

V zmysle vyššie uvedených uznesení boli medzi Mestom Nitra, zastúpeným správcom majetku – ZŠ Škultétyho (prenajímateľ) a spol. **W1 s.r.o. (pôvodne STAVEX REAL, s. r. o.)** (nájomca) uzatvorené nasledovné zmluvy:

1. **Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 1/2010 z 26.11.2010** v znení Dodatku č. 1 zo dňa 07.06.2011, Dodatku č. 2 zo dňa 18.12.2012, Dodatku č. 3 zo dňa 09.04.2013 a Dodatku č. 4 zo dňa 12.05.2016 (zmena nájomcu), predmetom ktorej bol prenájom časti parc. č. 7242/71 o výmere 2699 m² (v súčasnosti parc. **reg. CKN č. 7242/75**) na dobu určitú 30 rokov, pričom doba nájmu začína plynúť odo dňa podpísania tejto NZ oboma stranami, za nájomné 1,- €/rok, na účely výstavby a následného užívania a prevádzkovania stavby „**Tréningová hokejová hala**“ (ďalej ako „Stavba“) za podmienok okrem iných uvedených:

v ods. 6.7: V prípade, ak dôjde k predčasnému ukončeniu tejto zmluvy inak, ako uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, zaväzuje sa nájomca na žiadosť Mesta Nitra previesť vlastnícke právo k stavbe športovej haly s ľadovou plochou na Mesto Nitra, za cenu určenú znaleckým posudkom k momentu ukončenia platnosti zmluvy, znalcom podľa pravidiel dohodnutých v ods. 6.8 a 6.9 tejto zmluvy, a to bezodkladne po doručení žiadosti Mesta Nitra na prevod vlastníckeho práva.

v ods.7.3: Nájomca sa zaväzuje najneskôr do dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým bude povolené užívanie Stavby, uzatvoriť s Mestom Nitra Zmluvu o užívaní ľadovej plochy, predmetom ktorej bude záväzok Nájomcu umožniť žiakom materských a základných škôl so sídlom na území mesta Nitry, užívanie ľadovej plochy so zľavou 30% (pozn. upravené

Dod. č. 3 z pôvodných 50%) z ceny hodinovej sadzby za užívanie ľadovej plochy. K porušeniu tejto povinnosti nedôjde, ak k uzatvoreniu zmluvy v stanovenom termíne nedôjde z dôvodov na strane Mesta Nitra.

ods.6.5 písm d): Za podstatné porušenie tejto zmluvy sa považuje, ak Nájomca pred uplynutím doby nájmu definitívne ukončí prevádzku stavby na účel dohodnutý touto zmluvou, alebo Nájomca po dobu dlhšiu ako 3 po sebe nasledujúce mesiace z dôvodu, ktorý nemá charakter okolností vis maior., nebude prevádzkovať stavbu, na účel dohodnutý touto zmluvou; za okolností vis maior nebudú považované dôvody spočívajúce v nepriaznivých ekonomických, hospodárskych alebo personálnych podmienkach na strane Nájomcu. Za okolnosť vis maior sa považuje aj potreba opráv, modernizácie alebo rekonštrukcie Tréningovej hokejovej haly vykonávané v období najviac 6 po sebe nasledujúcich mesiacov.

Ods. 6.7: V prípade ak dôjde k predčasnému ukončeniu tejto zmluvy inak ako uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, zaväzuje sa Nájomca na žiadosť Mesta Nitra previesť vlastnícke právo k stavbe športovej haly s ľadovou plochou na Mesto Nitra za cenu určenú znaleckým posudkom k momentu ukončenia platnosti zmluvy znalcom podľa pravidiel dohodnutých v ods. 6.8 a 6.9 tejto zmluvy, a to bezodkladne po doručení žiadosti Mesta Nitra o prevod vlastníckeho práva.

- Zmluva o nájme nehnuteľností č. 864/2011/OM zo dňa 07.06.2011**, predmetom, ktorej bol prenájom častí pozemkov v k. ú. Nitra podľa uzn. č. 363/2010-MZ zo dňa 13.12.2010 na dobu určitú, ktorá skončila v deň nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozh. k SO 02 a SO 08 (t. j. 11.12.2012) v rámci Stavby na účely uloženia inžinierskych sietí a vybudovanie prístupového chodníka, komunikácií a parkovísk k tréningovej hokejovej hale (SO 02 až SO 08).

Mesto Nitra nadobudlo SO 06 – Komunikácie, parkoviská a terénne úpravy v obstarávacej hodnote 235.460,20 € a SO 07 – Prístupový chodník v obstarávacej hodnote 27.868,10 € a odovzdalo tieto objekty vybudované v rámci Stavby do správy ZŠ Škultétyho v zmysle Dodatku č. 6 č. j. 930/2013/OM zo dňa 09.05.2013 k Zmluve o odovzdaní a prevzatí do správy č. j. 805/2003/OSM zo dňa 18.11.2003.

- Zmluva o užívaní Ľadovej plochy č. j. 752/2013/OM zo dňa 09.04.2013**, predmetom ktorej je záväzok spol. STAVEX REAL, s. r. o., že poskytne a umožní Mestu Nitra (užívateľ) využívať ľadovú plochu hokejovej haly za určitých podmienok, za odplatu na dobu 30 rokov odo dňa uzatvorenia tejto dohody v zmysle uzn. č. 363/2010-MZ, teda poskytnúť užívateľovi „ľadohodiny“ v čase od 08:00 hod. do 14:00 hod. príslušného dňa. Cena za 1 „ľadohodinu“ je vo výške 50% z plnej sumy hodinovej sadzby za užívanie ľadovej plochy, a iné podmienky.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre šport: informatívnu správu prerokovala dňa **18.09.2024** – odporúča vypracovať znalecký posudok (objednávka Mesta Nitra), vypracovať plán udržateľnosti, vyčíslit' celkové náklady za posledný rok, v ktorom bola hala v aktívnej prevádzke.

Zástupca vlastníka predložil prehľadné tabuľky nákladov za obdobie, keď bol zimný štadión v prevádzke, následne zatvorený počas covidu, čo je znázornené červeným podfarbením a v ďalších dvoch rokoch zatvorené vzhľadom na zvýšené ceny energií, čo je znázornené žltým podfarbením.

Referenti odboru majetku pre energetiku po naštudovaní daných tabuliek konštatujú, že predpokladané ročné náklady na prevádzku haly za všetky energie môžu dosiahnuť 120 tis. €.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: Informatívnu správu prerokuje na mimoriadnom zasadnutí dňa 24.09.2024 – uznesenie doložíme dodatočne.

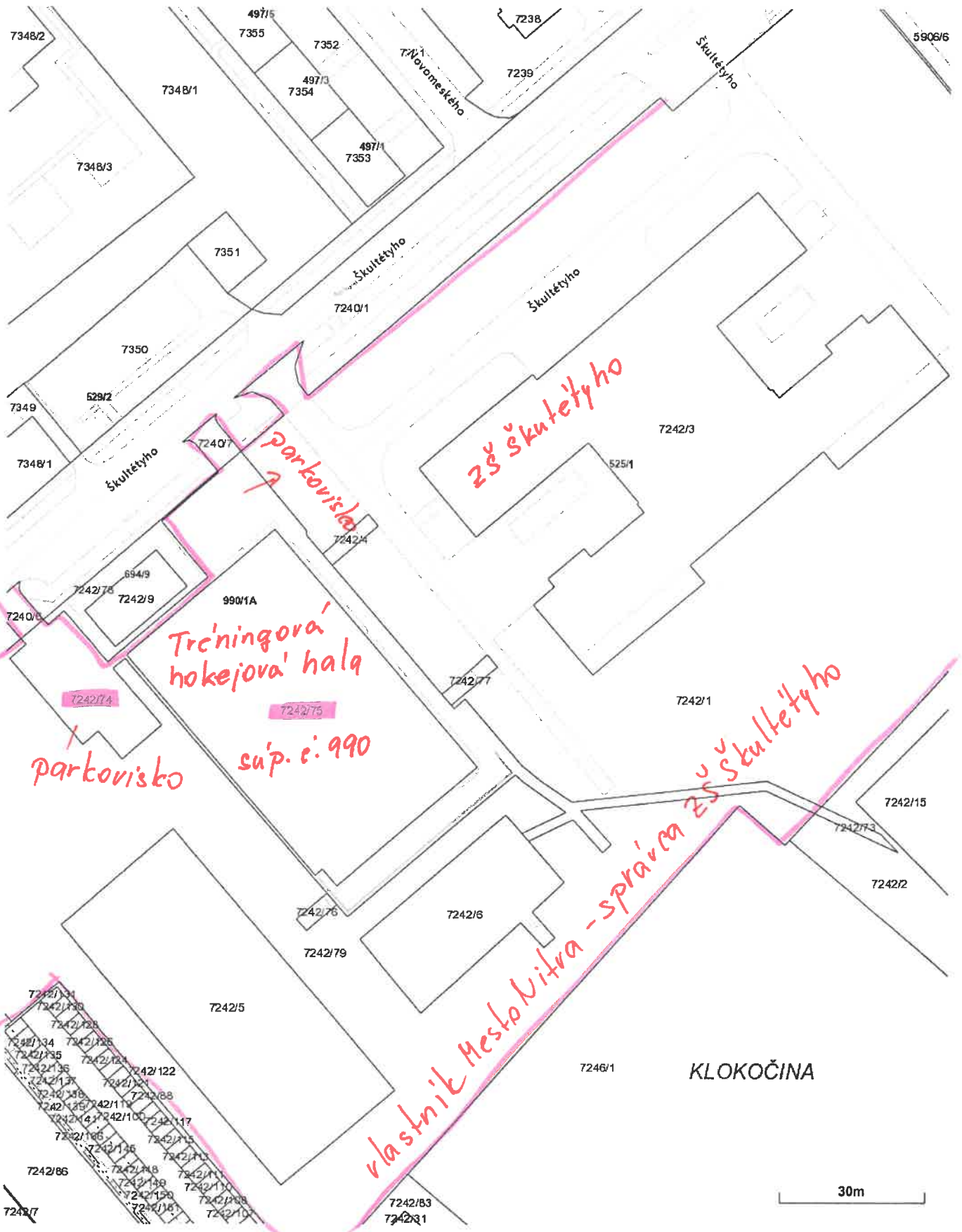
Stanovisko ZŠ Škultétyho: Opätovné fungovanie hokejovej haly by sme privítali, určite by bolo prínosom pre školu. Záleží to však od toho, koľko by stál prenájom plochy. V súčasnosti máme 621 žiakov. Hokejová hala bola postavená na spevnenej ploche, kde boli predtým tri ihriská. Naša škola odvtedy disponuje iba jedným malým vonkajším ihriskom, preto by sme privítali, keby plocha za halou zostala k dispozícii škole a nie ako parkovisko pre hokejovú halu. Táto skutočnosť bola prerokovaná aj na Rade škole a všetci prítomní sa zhodli, že škola by potrebovala viac vonkajšieho priestoru pri súčasnom počte žiakov, ktorý sa zdvojnásobil oproti počtu žiakov v čase podpisu zmluvy.

Okrem toho pri výstavbe Hokejovej haly a bytoviek na Matičnej ulici bola navozená odpadová zemina do areálu školy, z čoho vyplýva, že tento priestor sa nedá využívať.

Na základe uvedeného predkladáme na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre Informatívnu správu k ponuke na nadobudnutie hokejovej haly na Škultétyho ul. v Nitre tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Názov

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



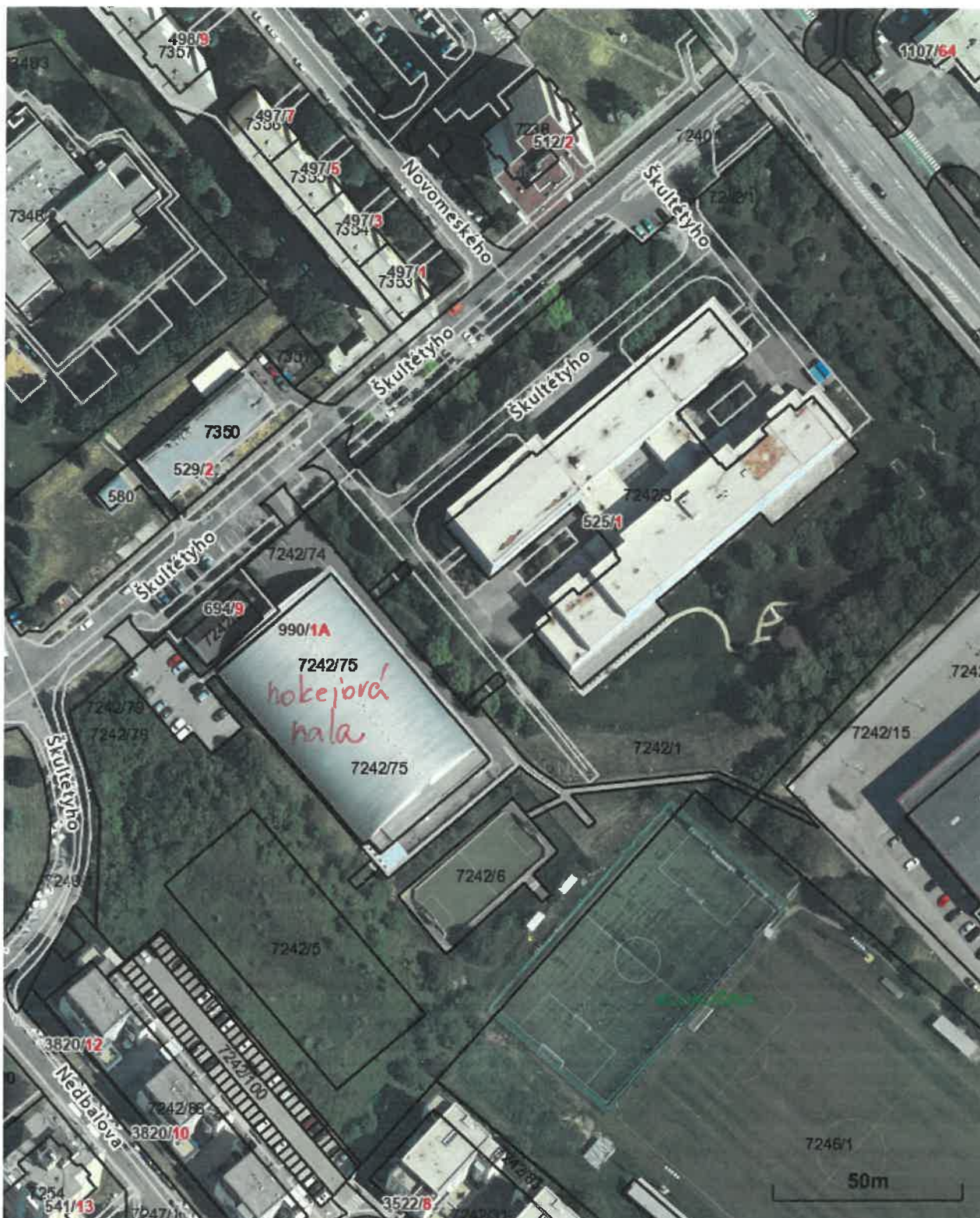
Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

Názov

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Táto lokalita má prístup k vašej polohe

mat. č. 681/2024

Hľadaj v Mapách Google



← 553 Škultétyho
 Nitra, Nitriansky kraj
 Google Street View
 4/2023 Zobrazí ďalšie dátumy



mat.č.: 681/2024

Hľadať v Mapach Google



9 Škultétyho

Nitra, Nitriansky kraj



Google Street View

4/2023 Zobrazit ďalšie dátumy

