



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor Mesta Nitra
Číslo materiálu:	716/2024
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (budova Obchodného centra na Mestskej tržnici v Nitre, stavba súp. č. 2815 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2046 v k. ú. Nitra)
Spracovateľ:	Mgr. Diana Lichardusová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Napísal:	Mgr. Diana Lichardusová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	24.10.2024
Dátum vyhotovenia:	21.10.2024

Návrh na uznesenie:	<i>„na osobitnej strane“</i>
----------------------------	------------------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (budova Obchodného centra na Mestskej tržnici v Nitre, stavba súp. č. 2815 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2046 v k. ú. Nitra)

s chvaľuje

1. nehnuteľný majetok ako dočasne prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Čl. 2 ods. 1 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1 z dôvodu protihodnoty, ktorú mesto Nitra získa zhodnotením dočasne prebytočného majetku, a to: budova Obchodného centra na Mestskej tržnici na Štefánikovej t. 50 v Nitre – stavba súp. č. 2815 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2046 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 637 m² na liste vlastníctva č. 3681 v katastrálnom území Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra
2. podľa §9a ods. 2 v spojitosti s §9aa ods. 1 Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s čl. 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1 zámer prenájmu budovy Obchodného centra na Mestskej tržnici na Štefánikovej t. 50 v Nitre – stavba súp. č. 2815 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2046 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 637 m² na liste vlastníctva č. 3681 v katastrálnom území Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra formou obchodnej verejnej súťaže

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra
(budova Obchodného centra na Mestskej tržnici v Nitre, stavba súp. č. 2815 na
pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2046 v k. ú. Nitra)

Mestský úrad v Nitre v súlade so Zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1 predkladá návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra, a to stavba súp. č. 2815 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2046 v k. ú. Nitra na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra – budova Obchodného centra na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre.

Odbor majetku: Mestský úrad v Nitre prijal dňa 07.09.2022 žiadosť spoločnosti H B Trade, spol. s r.o., Priemyselná 9, 949 01 Nitra, IČO: 36 544 221, v zastúpení: Ing. Binh Duong Thanh, PhD., konateľ spoločnosti, o prenájom budovy Obchodného centra na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre svojím uznesením č. 116/2020-MZ zo dňa 18.06.2020 vzalo na vedomie Informatívnu správu – Revitalizácia Mestskej tržnice na Štefánikovej triede č. 50 v Nitre, uznesením č. 169/2021-MZ zo dňa 20.05.2021 zobralo na vedomie 2. informatívnu správu k obnove Mestskej tržnice v Nitre a uznesením č. 378/2021-MZ zo dňa 18.11.2021 zobralo na vedomie 3. informatívnu správu k obnove Mestskej tržnice v Nitre.

Cieľom revitalizácie tržnice je kultivovanie verejného priestoru (nádvorie a okolie tržnice), riešenie technického stavu budovy tržnice a spriechodnenie tržnice, pričom realizácia vytýčených cieľov musí byť v súlade s vydanými platnými rozhodnutiami Krajského pamiatkového úradu Nitra, nakoľko budova tržnice je národnou kultúrnou pamiatkou s prioritnou ochranou (top 200 v rámci Slovenska).

Budova Obchodného centra, stavba súp. č. 2815 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2046 v k. ú. Nitra na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, je dvojpodlažná a nachádza sa v areáli Mestskej tržnice. V rámci revitalizácie tržnice a po vykonaní drobných stavebných úprav v budove Obchodného centra je v záujme zriadiť na prízemí budovy klientske centrum prevádzkovateľa MHD na území mesta Nitra, t. j. spoločnosti TD Transport, s.r.o., vrátane menších obchodných prevádzok a na poschodí budovy zriadiť priestory pre mestskú organizáciu Kreativne centrum (priestory pre workshopy, atď...). Jedným z dôvodov je aj skutočnosť, že nebytové priestory na poschodí budovy bývali spolovice dlhodobu neprenajaté aj z dôvodu nedostačujúcej vzduchotechniky budovy.

Budova Obchodného centra je dvojpodlažná s nasledovnými nebytovými priestormi:

- **na prízemí budovy:**

1. nebytový priestor č. 801 o výmere 32,60 m² – priestor so samostatným vstupom do budovy užívaný pre potreby referátu pre prevádzku mestských tržníc – nebude predmetom nájmu,
2. nebytový priestor č. 802 o výmere 32,20 m² – nájomca: Ivan Kopecký SAMI DECOR (účel nájmu: uskladnenie tovaru), dňa 19.10.2024 odstúpilo Mesto Nitra od nájomnej zmluvy z dôvodu hrubého porušenia zmluvných podmienok – neuhradenie nájomného riadne a včas,
3. nebytový priestor č. 803 o výmere 38,90 m² – nájomca: Ivan Kopecký SAMI DECOR (účel nájmu: uskladnenie tovaru), dňa 19.10.2024 odstúpilo Mesto Nitra od nájomnej zmluvy z dôvodu hrubého porušenia zmluvných podmienok – neuhradenie nájomného riadne a včas,

4. nebytový priestor č. 804 o výmere 141,30 m² – v užívaní H B Trade, spol. s r.o. bez právneho titulu,
5. nebytový priestor č. 805 o výmere 20 m² – posledný užívateľ bola Sociálna výdajňa potravín mesta Nitra,

- **na poschodí budovy:**

1. nebytový priestor č. 811 o výmere 33,80 m² – nájomca: Slovenský zväz včelárov – Základná organizácia Nitra (účel nájmu: stretávanie členov zväzu),
2. nebytový priestor č. 812 o výmere 46,50 m² – nájomca: Okresný výbor Slovenského zväzu záhradkárov v Nitre (účel nájmu: stretávanie členov zväzu),
3. nebytový priestor č. 813 o výmere 17,20 m²,
4. nebytový priestor č. 814 o výmere 17,20 m²,
5. nebytový priestor č. 815 o výmere 35,10 m²,
6. nebytový priestor č. 816 o výmere 17,20 m²,
7. nebytový priestor č. 817 o výmere 17,20 m²,
8. nebytový priestor č. 818 o výmere 17,20 m²,
9. nebytový priestor č. 819 o výmere 17,20 m²,
10. nebytový priestor č. 820 o výmere 35,10 m²,
11. nebytový priestor č. 821a o výmere 17,20 m²,
12. nebytový priestor č. 821b o výmere 19,80 m²,
13. nebytový priestor č. 822 o výmere 16,80 m² – nájomca: Zuzana Malíková (účel nájmu: uskladnenie tovaru).

Sadzba nájomného za jednotlivé nebytové priestory v budove OC je stanovená Cenníkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov, t. j. sadzba za prenájom nebytových priestorov na prízemí budovy je vo výške od 70,- €/m²/rok a sadzba za prenájom nebytových priestorov na poschodí budovy je vo výške od 60,- €/m²/rok.

Spoločnosť H B Trade, spol. s r.o. mala v prenájme časť prízemnia budovy Obchodného centra na Mestskej tržnici na Štefánikovej triede v Nitre na prevádzkovanie ázijskej reštaurácie PANDA v nebytovom priestore č. 804 o výmere 141,30 m² v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov č. j. 2210/2011/OM zo dňa 02.01.2012 v znení neskorších dodatkov za nájomné vo výške 70,- €/m²/rok, čo pri celkovej výmere predmete nájmu predstavovalo mesačné nájomné vo výške 824,25 € + mesačná sadzba za služby poskytované s prenájomom (elektrická energia, vykurovanie, vodné a stočné a ostatné služby) vo výške 874,12 € + DPH, čo predstavovalo spolu mesačne sumu 1873,19 €.

V súlade s revitalizáciou mestskej tržnice bola na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 379/2021-MZ zo dňa 18.11.2021 spoločnosti H B Trade, spol. s r.o. vypovedaná predmetná nájomná zmluva listom zo dňa 25.11.2021 (doručeným dňa 07.12.2021), pričom výpovedná lehota bola 3-mesačná a uplynula dňa 31.03.2022.

Vzhľadom k tomu, že nájomca ku dňu uplynutia výpovednej lehoty neodovzdal Mestu Nitra prenajatý nebytový priestor, Mestom Nitra bola dňa 27.04.2022 podaná žaloba na Okresnom súde Nitra o vypratanie nebytového priestoru č. 804, pričom **Okresný súd Nitra vo svojom rozsudku zo dňa 24.02.2023 pod sp. zn. 27Cb/34/2022 – 109 rozhodol v prospech Mesta Nitra.**

Spoločnosť H B Trade, spol. s r.o. sa proti rozsudku Okresného súdu Nitra odvolala a predmetný spor bol postúpený na ďalšie konanie Krajskému súdu v Bratislave.

V zmysle podanej žiadosti zo dňa 07.09.2022 má spoločnosť H B trade, spol. s r.o. záujem o prenájom celej budovy Obchodného centra, pričom priestory na poschodí budovy chce ponechať pre plánované účely Mesta Nitra. Ostatné priestory chce zrekonštruovať v zmysle požiadaviek Mesta Nitra za účelom zjednodušenia celej situácie a vyriešenia sporu medzi Mestom Nitra a spoločnosťou H B Trade, spol. s r.o., ktoré užíva do dnešného dňa bez právneho titulu, pričom na účet Mesta Nitra sú každý mesiac pripísané finančné prostriedky zo strany H B Trade, spol. s r.o. vo výške pôvodného nájomného.

Žiadosť spoločnosti H B Trade, spol. s r.o. bola viackrát prerokovaná na zasadnutiach Komisie MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť vrátane tvaromiestnej obhliadky a pracovného stretnutia so zástupcom H B Trade, spol. s r.o.

Na základe uskutočneného pracovného rokovania predložila spoločnosť **H B Trade, spol. s r.o.** prostredníctvom svojho právneho zástupcu odboru majetku dňa 11.07.2024 nasledovný **návrh**:

1. *prenájom celého objektu spolu 572,50 m² za sumu prízemie: 18.550,00 € / ročne a poschodie: 8.973 € / ročne s tým, že prevezmeme aktuálnych nájomcov pod seba*
2. *zostáva bez zmeny sociálna výdajňa stravy*
3. *nájomný vzťah na dobu 10 rokov*
4. *v roku 2025 zrealizuje klient rekonštrukciu vzduchotechniky na vlastné náklady vo výške cca 150.000,00 € podľa predloženej projektovej dokumentácie,*
5. *do vykonania rekonštrukcie bude klient platiť nájomné v aktuálnej výške .. 2293,60 € / mesačne*
6. *po zrealizovaní rekonštrukcie .. nájomné vo výške 1.500,00 € / mesačne, po skončení nájomného vzťahu bude vzduchotechnika odovzdaná do majetku mesta za 1 €*
7. *po zrealizovaní rekonštrukcie - zmluva o technickom zhodnotení*
8. *možnosť podnájmu tretím osobám*
9. *v prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy, spolu s jej podpisom by sa podpísala dohoda o urovnaní a ukončení súdneho sporu bez nároku na náhradu trov konania.*

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: podmienky prenájmu prerokovala na zasadnutí dňa 06.08.2024 a uznesením č. 137/2024 odporúča prenájom budovy Obchodného centra na Mestskej tržnici v Nitre podľa návrhu podmienok prenájmu predložených zo strany spoločnosti H B Trade, spol. s r.o., Priemyselná 9, 949 01 Nitra, IČO: 36 544 221 s nasledovnými podmienkami:

1. *komisia odporúča možnosť podnájmu tretím osobám iba na základe súhlasu prenajímateľa, t. j. Mesta Nitra,*
2. *komisia neodporúča zníženie výšky nájomného po realizácii rekonštrukcie vzduchotechniky,*
3. *komisia odporúča v prípade vypovedania nájomnej zmluvy zo strany Mesta Nitra z dôvodu hrubého porušenia podmienok nájomnej zmluvy zo strany nájomcu pred ukončením rekonštrukcie vzduchotechniky, uplatniť zmluvnú pokutu vo výške zohľadňujúcej finančné náklady potrebné na dokončenie rekonštrukcie.*

Stanovisko spoločnosti H B Trade, spol. s r.o. zo dňa 05.09.2024:

1. komisia odporúča možnosť podnájmu tretím osobám iba na základe súhlasu prenajímateľa, t. j. Mesta Nitra,

súhlasíme s tým za podmienky, že Mesto ako prenajímateľ nemôže bezdôvodne odmietnuť podnájom 3 osobám, ak budú dôvody pre neudelenie súhlasu, budeme ich akceptovať

2. **komisia neodporúča zníženie výšky nájomného po realizácii rekonštrukcie vzduchotechniky,**
akceptujeme s úhradou plné nájomného, potom ale žiadame, aby rekonštrukcia mohla prebehnúť v etapách v rokoch 2025-2027 tak, aby si prevádzka na to zarobila
3. **komisia odporúča v prípade vypovedania nájomnej zmluvy zo strany Mesta Nitra z dôvodu hrubého porušenia podmienok nájomnej zmluvy zo strany nájomcu pred ukončením rekonštrukcie vzduchotechniky, uplatniť zmluvnú pokutu vo výške zohľadňujúcej finančné náklady potrebné na dokončenie rekonštrukcie.**
Súhlasíme

Medzičasom bol Mestu Nitra dňa 09.09.2024 doručený **rozsudok Krajského súdu v Bratislave** v spore žalobcu: Mesto Nitra proti žalovanému: H B Trade, spol. s r.o. o vypratanie nebytového priestoru, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nitra č.k. 27Cb/34/202-109 zo dňa 24.02.2023, v ktorom Krajský súd v Bratislave **potvrdil rozsudok Okresného súdu Nitra** a priznal žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho súdu voči žalovanému v plnom rozsahu. Rozsudok Krajského súdu v Bratislave nadobudol právoplatnosť dňa 25.09.2024.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na riadnom zasadnutí konanom dňa 10.10.2024 prerokovala a uznesením č. 173/2024 odporúča odboru majetku pripraviť na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre návrh na zámer prenájmu budovy Obchodného centra v 2 alternatívach, a to: 1. alternatíva – zámer prenájmu formou obchodnej verejnej súťaže a 2. alternatíva – zámer prenájmu ako prípad hodný osobitného zreteľa pre spoločnosť H B Trade, spol. s r.o., Priemyselná 9, 949 01 Nitra, IČO: 36 544 221 a komisia zároveň odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť zámer prenájmu formou obchodnej verejnej súťaže.

Vzhľadom k vyššie uvedenému predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie, pričom po schválení zámeru prenájmu zabezpečí odbor majetku vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty výšky nájomného za prenájom celej budovy vrátane ostatných priestorov budovy (napr. chodby, schodiská), t. j. nielen jednotlivých nebytových priestorov a následne odbor majetku pripraví návrh podmienok obchodnej verejnej súťaže na prenájom, ktoré budú predložené na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre.