



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	826/2025
Názov materiálu:	Návrh na odkúpenie multifunkčnej športovej haly na Škultétyho ulici v Nitre (Tréningová hokejová hala)
Spracovateľ:	JUDr. Peter Kudlačák, referent právnik
Napísal:	JUDr. Peter Kudlačák, referent právnik
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	06.03.2025
Dátum vyhotovenia:	18.02.2025

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na odkúpenie multifunkčnej športovej haly na Škultétyho ulici v Nitre (Tréningová hokejová hala)

schvaľuje

I. Uzatvorenie Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude dohoda o odkúpení **stavby so súpisným číslom 990 – Tréningová hokejová hala na parc. reg. CKN č. 7242/75**, v kat. území Nitra, zapísaná na LV č. 7487 od **spoločnosti W1 s.r.o.**, Werferova 1/2582, 040 11 Košice, IČO: 46 639 012, ako budúcim predávajúcim do vlastníctva Mesta Nitra, ako budúcim kupujúcim, za nasledovných podmienok:

- Doba trvania ZoBKZ 6 mesiacov s platnosťou od 01.08.2025,
- Mesto Nitra zaplatí zálohu vo výške 20.000,- eur bez DPH (potrebnú na spustenie chladiarenských zariadení). V prípade, ak nedôjde k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy z dôvodov na strane Mesta Nitra, tak záloha prepadne v prospech budúceho predávajúceho,
- Povinnosť budúceho predávajúceho, že počas platnosti ZoBKZ sa zdrží konania, ktoré by smerovalo k scudzeniu, zriadeniu ďalších záložných práv, práv zodpovedajúcich vecným bremenám alebo zriadeniu iných práv v prospech tretích osôb, vložení predmetu budúceho prevodu ako vklad do obchodných spoločností, alebo inému zaťaženiu predmetu budúceho prevodu,
- Výška kúpnej ceny sa určí na základe znaleckých posudkov na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a chladiacich zariadení (táto časť kúpnej ceny bude dodatočne vyčíslená po vyhotovení znaleckého posudku – dodatkom ku ZoBKZ), pričom sa percentuálne upraví zľava ako kompenzácia za neplnenie povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy na pozemok vo vlastníctve Mesta Nitra. Možnosť dohodnúť vyplatenie kúpnej ceny na splátky,
- V prípade podpisu riadnej kúpnej zmluvy sa započíta záloha + uhradené nájomné do kúpnej ceny,
- Súčasťou ZoBKZ bude aj návrh KZ,
- V kúpnej zmluve bude dohodnutá aj odkladacia podmienka - schválenie úveru a RO MZ + kúpa bez ťarchy UNICREDIT LEASING,

a súčasne

II. Uzatvorenie Nájomnej zmluvy medzi spoločnosťou W1 s.r.o., Werferova 1/2582, 040 11 Košice, IČO: 46 639 012, ako Prenajímateľom a Mestom Nitra, ako Nájomcom, za účelom užívania (skúšobnej prevádzky) a možného budúceho odkúpenia stavby podľa bodu I. za nasledovných podmienok:

- Doba trvania NZ 6 mesiacov s platnosťou s platnosťou od 01.08.2025,
- Výška nájomného 8.000, -eur bez DPH/mesačne,
- Nájomca bude mať možnosť dať stavbu do podnájmu aj bez súhlasu prenajímateľa (pozn. zmluva o podnájme pre HK Nitra),
- Prevádzku Tréningovej hokejovej haly zabezpečí na vlastné náklady nájomca,
- Nájomca/podnájomca prevezme zodpovednosť za škody na stavbe a jeho zariadeniach.

Návrh na odkúpenie multifunkčnej športovej haly na Škultétyho ulici v Nitre (Tréningová hokejová hala)

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na **zasadnutí dňa 04.10.2024** prerokovalo **Informatívnu správu k ponuke na nadobudnutie hokejovej haly na Škultétyho ul. v Nitre do vlastníctva Mesta Nitra a uznesením č. 389/2024-MZ ju vzalo na vedomie a odporučilo 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.

Ide o stavbu so súpisným číslom 990 – Tréningová hokejová hala na parc. reg. CKN č. 7242/75, v kat. území Nitra, zapísaná na LV č. 7487 vo vlastníctve **spoločnosti W1 s.r.o.**, Werferova 1/2582, 040 11 Košice, IČO: 46 639 012, v zastúpení Martin Joščák – konateľ (ďalej ako „vlastník“).

Stavba sa nachádza na pozemku v kat. území Nitra, **parc. reg. CKN č. 7242/75** – zastav. plocha a nádvorie o výmere 2613 m², zapísanej na LV č. 5795 vo vlastníctve Mesta Nitra, 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).

Bližšie informácie sú opísané v Informatívnej správe, ktorá bola prerokovaná na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 26.09.2024 ako mat. č. 681/2024.

V zmysle vyššie uvedeného prebehli rokovania s vlastníkom hokejovej haly na Škultétyho ul. a v zmysle odporúčania MZ dalo Mesto Nitra vypracovať vlastný znalecký posudok s nasledovnými zisteniami:

Odbor majetku zabezpečil vypracovanie Znaleckého posudku č. 104/2024 zo dňa 14.11.2024, ktorým bola znalcom Ing. Petrom Valíčkom, stanovená **všeobecná hodnota stavby vo výške 2.139.065,37€**. Za účelom vypracovania znaleckého posudku na technologické zariadenie v hale, odbor majetku oslovil znalca p. Miroslava Tomáška, ktorý sa vyjadril, že pre účely posúdenia technického stavu a vypracovania znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty je potrebné technologické vybavenie odskúšať počas jeho obvyklej prevádzky. Vzhľadom na účel znaleckého posudku, ktorý bude slúžiť ako podklad pre odkúpenie majetku od súkromného vlastníka mestom, je dôležité, aby bola možnosť obhliadky pri bežnej prevádzke technologického vybavenia, aby sme sa vyhli teoretizovaniu ohľadom technického stavu posudzovaných zariadení. **Vzhľadom k tejto skutočnosti nie je možné vypracovať znalecký posudok, ktorý by jednoznačne a bez pochybností deklaroval technický stav technologického vybavenia tréningovej hokejovej haly.**

Doplňujúce informácie vyplývajúce z rokovania so zástupcom vlastníka:

- Hokejová hala bola naposledy prevádzkovaná v roku 2022. Odvtedy nevedeli nastaviť model fungovania tak, aby dávalo prevádzkovanie zmysel. Odvtedy sa snažia halu predat',
- Hala dokáže fungovať 365 dní v roku ako ľadová plocha, ale aktuálne má natiahnutý špeciálny profesionálny povrch vhodný na in-line hokej, čo znamená, že môže byť využívaná aj bez ľadu. Dokáže fungovať 14 hod. denne,
- Cena – z pohľadu majiteľa by sa dnes rovnaký štadión staval za cca 5 - 5,5 milióna EUR. Z toho dôvodu očakáva cenu 3 milióny EUR, pričom o „nejakom znížení“ je ochotný rokovať

napr. v prípade, že by bola kúpna cena vyplatená jednorazovo. Súhlasil by tiež s platbou rozdelenou na viacero splátok – max 3,

- Technológia chladenia – nepriamy čpavok (čpavok chladí iné médium, ktoré je priamo pod ľadovou plochou). Personálne náklady zahŕňajú 5 ľudí + prípadné upratovacie služby,
- Odporúča uzavrieť prevádzkovú zmluvu so správcom technológie, ktorý je zodpovedný za fungovanie, správu, údržbu technológie, a tiež za opravy v prípade porúch. Odhadovaná cena tejto služby je cca 15 000 EUR/rok,
- Vlastník odovzdá halu novému majiteľovi vrátane ľadovej plochy, pričom bude znášať všetky náklady na vytvorenie ľadovej plochy, spustenie technológie a pod.,
- V prípade možnosti čerpania nenávratných finančných prostriedkov by zvažoval montáž fotovoltiky na streche haly, ako aj úpravu technológie na modernejšie. Ale iba v prípade externých zdrojov, inak sa výmena technológie neoplatí, lebo tá aktuálna je a ešte dlho bude dostatočná,
- **Vlastník navrhol predaj časti podniku z dôvodu, že sa pri prevode obchodného podielu neúčtuje DPH. V prípade predaja nehnuteľnosti medzi dvoma subjektami bude predajná cena navýšená o príslušnú sadzbu DPH.**

Ďalej sa v priebehu uplynulých mesiacov uskutočnili pracovné stretnutia a obhliadky multifunkčnej haly za účasti prednostu MsÚ, zástupcov poslancov a členov Komisie MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť, pracovníkov odboru majetku so zástupcom vlastníka haly a zástupcami HK Nitra, pričom sa zúčastnení s prihliadnutím na vyššie uvedené informácie dopracovali k nasledovnému riešeniu v súvislosti s odkúpením Tréningovej hokejovej haly:

I. Uzavretie **Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy** (ďalej len „ZoBKZ“) medzi spoločnosťou W1 s.r.o., Werferova 1/2582, 040 11 Košice, IČO: 46 639 012 ako budúcim predávajúcim a Mestom Nitra ako budúcim kupujúcim, ktorej predmetom bude budúci prevod vlastníckych práv k Tréningovej hokejovej hale za nasledovných podmienok (demonštratívny výpočet):

- Doba trvania ZoBKZ 6 mesiacov s platnosťou od 01.08.2025,
- Mesto Nitra zaplatí zálohu vo výške 20.000,- eur bez DPH (potrebnú na spustenie chladiarenských zariadení). V prípade, ak nedôjde k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy z dôvodov na strane Mesta Nitra, tak záloha prepadne v prospech budúceho predávajúceho,
- Povinnosť budúceho predávajúceho, že počas platnosti ZoBKZ sa zdrží konania, ktoré by smerovalo k scudzeniu, zriadeniu ďalších záložných práv, práv zodpovedajúcich vecným bremenám alebo zriadeniu iných práv v prospech tretích osôb, vloženiu predmetu budúceho prevodu ako vklad do obchodných spoločností, alebo inému zaťaženiu predmetu budúceho prevodu,
- Výška kúpnej ceny sa určí na základe znaleckých posudkov na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a chladiacich zariadení (táto časť kúpnej ceny bude dodatočne vyčíslená po vyhotovení znaleckého posudku – dodatkom ku ZoBKZ), pričom sa percentuálne upraví zľava ako kompenzácia za neplnenie povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy na pozemok vo vlastníctve Mesta Nitra. Možnosť dohodnúť vyplatenie kúpnej ceny na splátky,
- V prípade podpisu riadnej kúpnej zmluvy sa započíta záloha + uhradené nájomné do kúpnej ceny,
- Súčasťou ZoBKZ bude aj návrh KZ,
- V kúpnej zmluve bude okrem ceny a jednorazovej platby dohodnutá aj odkladacia podmienka - schválenie úveru a RO MZ + kúpa bez ťarchy UNICREDIT LEASING,

a zároveň

- II. Uzavretie **Nájomnej zmluvy** (ďalej len „NZ“) medzi spoločnosťou W1 s.r.o., Werferova 1/2582, 040 11 Košice, IČO: 46 639 012 ako prenajímateľom a Mestom Nitra ako nájomcom za nasledovných podmienok:
- Doba trvania NZ 6 mesiacov s platnosťou s platnosťou od 01.08.2025,
 - výška nájomného 8.000, -eur bez DPH/mesačne,
 - Možnosť dať do podnájmu aj bez súhlasu prenajímateľa (pozn. zmluva o podnájme pre HK Nitra)
 - Prevádzku Tréningovej hokejovej haly zabezpečí na vlastné náklady nájomca,
 - prevzatie zodpovednosti za škody na stavbe a jeho zariadeniach.

Odbor majetku odporúča uzatvorenie Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a Nájomnej zmluvy v zmysle vyššie uvedeného a zároveň **navrhuje zriadiť pracovnú komisiu z radov poslancov mestského zastupiteľstva za účelom pripomienkovania a schválenia finálnych verzií zmlúv.**

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokovala na riadnom zasadnutí konanom dňa 07.01.2025 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 18/2025 **odporúča postupovať podľa návrhu odboru majetku na odkúpenie tréningovej hokejovej haly na Škultétyho ulici v Nitre do vlastníctva Mesta Nitra za nasledovných podmienok:**

1. v zmluve o budúcej kúpnej zmluve budú presne vyčíslené náklady na spustenie prevádzky hokejovej haly,
2. v prípade jednorazovej platby za odkúpenie hokejovej haly zo strany Mesta Nitra bude kúpna cena stanovená vo výške maximálne podľa znaleckého posudku, ktorého vypracovanie zabezpečilo Mesto Nitra,
3. v nájomnej zmluve bude dohodnuté nájomné vo výške 8.000,- € + DPH za celú dobu nájmu,
4. v nájomnej zmluve bude dohodnuté prevzatie zodpovednosti za škodu na objekte a zariadeniach hokejovej haly.

Mestská rada v Nitre: Návrh na odkúpenie multifunkčnej športovej haly na Škultétyho ulici v Nitre (Tréningová hokejová hala) prerokuje na zasadnutí dňa 20.02.2025 – uznesenie doložíme dodatočne.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na odkúpenie multifunkčnej športovej haly na Škultétyho ulici v Nitre (Tréningová hokejová) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.