



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	942/2025
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Nitra (prenájom časti pozemku na Benkovej ul. pre DOMO PLUS s.r.o. na vybudovanie parkoviska, prístupovej cesty a časť pre zeleň)
Spracovateľ:	JUDr. Peter Kudlačák, referent právnik
Napísal:	JUDr. Peter Kudlačák, referent právnik
Prizvať:	—
Dátum rokovania MZ:	29.05.2025
Dátum vyhotovenia:	14.05.2025

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

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Nitra (prenájom časti pozemku na Benkovej ul. pre DOMO PLUS s.r.o. na vybudovanie parkoviska, prístupovej cesty a časť pre zeleň)

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosť ako dočasne prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra čl. 2 bod 1 písm. c), ako protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme nájomného alebo zhodnotenia pri nájme prebytočného majetku mesta, a to, pozemok vo vlastníctve Mesta Nitra v **kat. území Nitra**, zapísaný na LV č. 3681, a to:

CKN parc. č. 7627 – Ostatná plocha o výmere 17325 m2 (Benkova ul.)

2. zámer prenájmu časti pozemku spôsobom hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 14 bod 2 písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra z dôvodu, ak nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne užívať iná osoba, než tá, ktorej sa má majetok mesta podľa zámeru prenajať, a to:

záber 2666 m2 CKN parc. č. 7627 – Ostatná plocha o výmere 17325 m2 (Benkova ul.) na vybudovanie parkoviska, prístupovej cesty a časť pre zeleň pre **DOMO PLUS s.r.o.**, so sídlom Bancíkovej 7, 841 03 Bratislava, IČO: 35 841 125 na dobu určitú 3 roky odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

Navrhovaná všeobecná hodnota nájomného bola zistená v zmysle Prílohy č. 2 Cenníka mesta Nitra v znení jej dodatkov účinnom od 01.01.2025, pričom podľa ods. 1. písm. d) predstavuje nájomné 3,60 €/m2/rok (bez DPH).

alebo

II alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosť ako dočasne prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra čl. 2 bod 1 písm. c), ako protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme nájomného alebo zhodnotenia pri nájme prebytočného majetku mesta, a to, pozemok vo vlastníctve Mesta Nitra v **kat. území Nitra**, zapísaný na LV č. 3681, a to:

CKN parc. č. 7627 – Ostatná plocha o výmere 17325 m2 (Benkova ul.)

2. zámer prenájmu časti pozemku spôsobom hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 14 bod 2 písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra z dôvodu, ak nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne užívať iná osoba, než tá, ktorej sa má majetok mesta podľa zámeru prenajať, a to:

záber 2666 m2 CKN parc. č. 7627 – Ostatná plocha o výmere 17325 m2 (Benkova ul.) na vybudovanie parkoviska, prístupovej cesty a časť pre zeleň pre **DOMO PLUS s.r.o.**, so

sídlom Bancíkovej 7, 841 03 Bratislava, IČO: 35 841 125 na dobu určitú 3 roky odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

Navrhovaná všeobecná hodnota nájomného bola zistená v zmysle Prílohy č. 2 Cenníka mesta Nitra v znení jej dodatkov účinnom od 01.01.2025, pričom podľa ods. 1. písm. d) predstavuje nájomné 3,60 €/m²/rok (bez DPH).

T: 31.12.2025

K: MR

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra
v kat. úz. Nitra
(prenájom časti pozemku na Benkovej ul. pre DOMO PLUS s.r.o. na vybudovanie
parkoviska, prístupovej cesty a časť pre zeleň)

V súlade s ustanovením § 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mesto Nitra, odbor majetku MsÚ v Nitre eviduje žiadosť spoločnosti DOMO PLUS s.r.o., so sídlom Bancíkovej 7, 841 03 Bratislava, IČO: 35 841 125 doručení dňa 29.01.2025, o prenájom časti pozemku vo vlastníctve Mesta Nitra, a to časti pozemku o výmere 2666 m² z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 7627 – ostatné plochy o celkovej výmere 17 325 m², v k. ú. Nitra, obec Nitra z dôvodu využitia pozemku na parkovisko a prístupovú komunikáciu v zmysle Uznesenia č. 180/2019- MZ.

Dňa 12.02.2025 Odbor majetku adresoval spoločnosti DOMO PLUS s.r.o. Výzvu na upresnenie žiadosti o prenájom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra z dôvodu neúplne a nepresne podanej žiadosti a tiež z dôvodu potreby jej doplnenia.

Dňa 14.04.2025 zaslal konateľ spoločnosti DOMO PLUS s.r.o. email, v ktorom riadne doplnil svoju žiadosť o prenájom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra zo dňa 29.01.2025. Žiadateľ preukázal začatie stavebných prác Oznámením zo dňa 01.06.2023. Oznámenie o začatí prác bolo na stavebnom úrade zaregistrované dňa 6.6.2023 pod ev. č. 133582.

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. malo právo k pozemku na základe Nájomnej zmluvy č. j. 1664/2019/OM zo dňa 29.07.2019).

Mesto Nitra dňa 22.07.2024 odstúpilo od Nájomnej zmluvy č. 1664/2019/OM zo dňa 29.07.2019 z dôvodu omeškania platenia nájomného (neuhradené faktúry vo výške 15.444,13 € za obdobie 3 rokov), pričom zmluvný vzťah zanikol doručením tohto Odstúpenia, a tým pádom Uznesenie č. 180/2019-MU stratilo platnosť. Stavebné povolenie je v platnosti.

Odbor životného prostredia v prípade zverenia do nájmu časti parcely 7627, k.ú. Nitra, v oblasti starostlivosti o zeleň na prenajatej časti parcely odbor životného prostredia žiada:

- *Zabezpečenie pravidelnej kosby trávnatých plôch na zverenej časti parcely v minimálnej početnosti 5 kosieb/rok v období apríl/október príslušného kalendárneho roka. Pokosenú biomasu žiadame vyzbierať a uložiť v mestskej kompostárni,*
- *Zabezpečiť pravidelnú kontrolu prevádzkovej bezpečnosti stromov rastúcich na vyhradenej časti parcely odborne spôsobilou osobou – certifikovaným arboristom /minimálne 1x za rok/,*
- *Na základe kontrol realizovať prípadné odporúčané ošetrovania stromovej vegetácie odborne spôsobilou osobou – arboristom na vlastné náklady nájomníka,*

- V prípade nutnosti výrubu drevín postupovať v súlade s platnou legislatívou a na základe právoplatného výrubového rozhodnutia vydaného vecne príslušným úradom,
- V prípade realizácie stavebných úprav zabezpečiť ochranu stromov počas stavebnej činnosti v súlade s STN 83 7010 – Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a Arboristickým štandardom 2. Ochrana drevín pri stavebnej činnosti. Projekt ochrany stromov je nutné spracovať odborne spôsobilou osobou.

VMČ č. 4 Klokočina: žiadosť o vyjadrenie k prenájmu nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra – DOMO PLUS s.r.o. prerokovala na zasadnutí konanom dňa 05.05.2025 a žiada v prípade zverenia do nájmu časti časti parcely 7627, k.ú. Nitra doplniť nasledovné:

1) doplniť Odbor životného prostredia v prípade zverenia do nájmu časti parcely 7627, k.ú. Nitra, v oblasti starostlivosti o zeleň na prenajatej časti parcely odbor životného prostredia takto:

- Zabezpečenie pravidelnej kosby trávnatých plôch na zverenej časti parcely v minimálnej početnosti 5 kosieb/rok v období apríl/október príslušného kalendárneho roka. Pokosenú biomasu žiadame vyzbierať a uložiť v mestskej kompostárni. Doklad o uložení biomasy musí nájomca doložiť na odbor životného prostredia bezodkladne po vykonaní každej kosby,
- Zabezpečiť pravidelnú kontrolu prevádzkovej bezpečnosti stromov rastúcich na vyhradenej časti parcely odborne spôsobilou osobou – certifikovaným arboristom /minimálne 1x za rok/. Doklad/správu o tejto kontrole doloží nájomca na odbor životného prostredia v písomnej alebo elektronickej forme, a to najneskôr v mesiaci 06 príslušného roka,
- Na základe kontrol realizovať prípadné odporúčané ošetrovania stromovej vegetácie odborne spôsobilou osobou – arboristom na vlastné náklady nájomníka,
- V prípade nutnosti výrubu drevín postupovať v súlade s platnou legislatívou a na základe právoplatného výrubového rozhodnutia vydaného vecne príslušným úradom,
- V prípade realizácie stavebných úprav zabezpečiť ochranu stromov počas stavebnej činnosti v súlade s STN 83 7010 – Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a Arboristickým štandardom 2. Ochrana drevín pri stavebnej činnosti. Projekt ochrany stromov je nutné spracovať odborne spôsobilou osobou. Nájomca je povinný predložiť tento projekt v písomnej alebo elektronickej forme na odbor životného prostredia, pred zahájením stavebných prác po podpise nájomnej zmluvy,
- Nájomca je povinný vykonať bezodkladne mimoriadnu deratizáciu s prihladením na zvýšený výskyt škodlivých hlodavcov a doložiť relevantný doklad o jej vykonaní pred zahájením stavebných prác po podpise nájomnej zmluvy doklad na odbor životného prostredia.

2) ďalej požiadujú akceptovať nasledovné návrhy na zmeny nájomnej zmluvy:

- Maximálna doba nájmu – max. 3 roky,
- Prehodnotiť cenu nájmu na m2 a navrhnúť zvýšenú cenu – požiadavka VMČ 4 na Komisiu MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť,
- Prehodnotiť výšku zmluvnej pokuty v prípade omeškania s úhradou nájomného (v pôvodnej zmluve bolo 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania), napr. na 0,05% alebo iné.

Zánik nájomnej zmluvy:

- V bode b) - Písomnou výpoveďou s 1 mesačnou výpovednou lehotou,
- V bode c) – mešká s plnením nájomného viac ako 14 dní po riadnej splatnosti,
- Doplniť bod d) nebudú dodržiavané podmienky stanovené v oblasti starostlivosti o zeleň na prenajatej časti parcely.

V čl. V Ostatné dojednania v pôvodnom bode 17 upraviť lehotu a výšku zmluvnej pokuty: Ak v čase zániku tejto zmluvy ktorýmkoľvek spôsobom sa na predmete nájmu nebudú nachádzať stavebné objekty, a to ani v štádiu rozostavanosti, a nájomca už vstúpil do užívania predmetu nájmu, bude povinný tento predmet nájmu na svoje náklady uviesť do pôvodného stavu v lehote 30 dní napr. 15 dní odo dňa ukončenia platnosti tejto zmluvy. V opačnom prípade vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 10,00 napr. 100,00 Eur za každý deň omeškania.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na riadnom zasadnutí konanom dňa 06.05.2025 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 81/2025 odporúča prenájom časti o výmere 2666 m² z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 7627 – ostatné plochy o výmere 17325 m² v katastrálnom území Nitra na liste vlastníctva č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra pre spoločnosť DOMO PLUS s.r.o., Bancíkovej 7, 841 03 Bratislava, IČO: 35 841 125 za nájomné vo výške 3,60 €/m²/rok na dobu určitú 3 roky za podmienky zapracovania všetkých požiadaviek Výboru mestskej časti č. 4 a za podmienky okamžitého oplotenia staveniska.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra v kat. úz. Nitra (prenájom časti pozemku na Štúrovej ul. pred budovou Krajského súdu v Nitre) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.