



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1435/2022
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom nebytových priestorov na Mestskej tržnici v Nitre (Ivan Kopecký SAMI DECOR)
Spracovateľ:	Mgr. Diana Lichardusová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Napísal:	Mgr. Diana Lichardusová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	20.12.2022
Dátum vyhotovenia:	06.12.2022

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 nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom nebytových priestorov na Mestskej tržnici v Nitre (Ivan Kopecký SAMI DECOR)

s c h v a ľ u j e

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prenájom nebytového priestoru č. 802 o výmere 32,20 m² a nebytového priestoru č. 803 o výmere 38,90 m² v budove Obchodného centra na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. 50 v Nitre stavba súp. č. 2815 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2046 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 637 m² v k. ú. Nitra na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra za účelom uskladnenia tovaru za nájomné vo výške 35,- €/m²/rok pre Ivana Kopeckého SAMI DECOR, Jurkovičova 24, 949 11 Nitra, IČO: 17 682 665, na dobu určitú do začiatku rekonštrukčných prác v budove Obchodného centra v rámci revitalizácie tržnice, t. j. do dňa predchádzajúceho dňu odovzdania staveniska budovy a zároveň aj ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa schvaľovacej časti uznesenia.

Dôvodom PHOZ je skutočnosť, že súčasný nájomca Ivan Kopecký SAMI DECOR mení účel prenájmu nebytových priestorov (z prevádzkovania predajne na uskladnenie tovaru) a výmeru prenajatých priestorov za účelom zníženia výšky fakturovaného nájomného. Uvoľnením pôvodne prenajatého nebytového priestoru č. 351 o výmere 105 m² na poschodí kamennej budovy môže byť tento priestor využitý pre realizáciu projektu Regionálne centrum podpory učiteľov pre región: okresy Nitra a Zlaté Moravce.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.01.2023

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom nebytových priestorov na Mestskej tržnici v Nitre (Ivan Kopecký SAMI DECOR)

V súlade s ustanovením § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra.

Ivan Kopecký SAMI DECOR, Jurkovičova 24, 949 11 Nitra, IČO: 17 682 665 má na mestskej tržnici na poschodí kamennej budovy v prenájme nebytový priestor č. 351 o výmere 105 m² **za účelom prevádzkovania predajne s doplnkovým dekoračným sortimentom** v zmysle zmluvy o nájme nebytových priestorov č. j. 113/2015/OM zo dňa 28.01.2015. Nájomné je stanovené vo výške 60,- €/m²/rok, čo pri celkovej prenajatej výmere vrátane služieb poskytovaných s prenájomom nebytového priestoru predstavuje celkové mesačné nájomné vo výške 949,26 € s DPH. Ide o mesačné nájomné vrátane zvýšenej sadzby za služby poskytované s prenájomom nebytového priestoru, pričom k zvýšeniu sadzby za služby pristúpilo mesto Nitra od septembra 2022 z dôvodu aktuálnej situácie na trhu s energiami.

Počas pandémie spôsobenej šírením respiračného ochorenia COVID-19 (marec 2020 – marec 2022) a v období sťaženého užívania predmetu nájmu v dôsledku povinného uzatvorenia prevádzky opatreniami prijatými orgánmi štátnej správy na úseku verejného zdravotníctva (opatrenia ÚVZ SR, vyhláška ÚVZ SR) a vládou SR, sa žiadateľ dostal do zlej finančnej situácie a neschopnosti úhrady faktúr za nájomné. Na základe súhlasu primátora Mesta Nitra bola s nájomcom dňa 28.04.2022 uzatvorená dohoda o splátkach č. j. 849/2022/OM na úhradu celkovej dlžnej sumy vo výške 8.023,82 € formou mesačných splátok na obdobie 2 roky, pričom splátky majú byť uhrádzané popri pravidelných mesačných faktúrach za nájomné. Výška mesačnej splátky predstavuje sumu 334,33 €.

Nájomca sa v priebehu roka 2021 zameriaval na predaj svojho dekoračného tovaru na predajných zariadeniach na nádvori tržnice a nebytový priestor č. 351 začal využívať na uskladnenie tovaru. Postupne počas roka 2022 prestal s predajom dekoračného tovaru na predajných zariadeniach a predáva iba ovocie a zeleninu.

Momentálne nájomca pravidelne uhrádza mesačné splátky v zmysle dohody o splátkach vo výške 334,33 €, zároveň uhrádza nájomné za prenájom predajného zariadenia na nádvori tržnice vo výške 12,- €/deň + 4,80 €/deň za výložnú plochu k predajnému zariadeniu, avšak je v omeškaní s úhradou faktúr za nájomné za prenájom nebytového priestoru č. 351, a to: faktúra za september vo výške 952,98 €, faktúra za október vo výške 952,98 € a faktúra za november vo výške 949,26 €, spolu vo výške **2855,22 €**.

Z finančných dôvodov a neschopnosti úhrady nájomného za nebytový priestor č. 351 požiadal o možnosť prenájmu nebytového priestoru **za účelom uskladnenia tovaru**.

Stanovisko odboru majetku: dňa 28.12.2022 sa uskutočnilo osobné stretnutie s nájomcom vo veci riešenia zmeny prenájmu. Nájomca súhlasil s ukončením platnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov č. j. 113/2015/OM zo dňa 28.01.2015 na prenájom nebytového priestoru č. 351 **dohodou ku dňu 30.11.2022** s podmienkou úhrady neuhradeného nájomného formou splátkového kalendára na 1 rok.

Zároveň súhlasil s možnosťou prenájmu nebytového priestoru č. 802 o výmere 32,20 m² a nebytového priestoru č. 803 o výmere 38,9 m² na prízemí budovy Obchodného centra za účelom uskladnenia tovaru, nakoľko predmetné nebytové priestory sú momentálne nevyužívané a ich využitie v zmysle revitalizácie tržnice (t. j. na prízemí budovy má byť po vykonaní stavebných úprav zriadené klientske centrum pre prevádzkovateľa MHD na území

mesta a menšie obchodné prevádzky) je závislé od vyriešenia sporu medzi Mestom Nitra a spoločnosťou H B Trade, spol. s r.o. o vypratanie priestoru na prízemí budovy využívaného na prevádzkovanie reštaurácie PANDA. Z uvedeného dôvodu odporúčame prenájom na dobu určitú do doby začatia rekonštrukčných stavebných prác v budove Obchodného centra.

Podľa Cenníka mesta Nitra v znení neskorších dodatkov je sadzba obvyklého ročného nájomného za prenájom nebytových priestorov č. 802 a č. 803 vo výške od 70,- €/m²/rok, pričom v prípade, ak bude nebytový priestor prenajatý výlučne za účelom uskladnenia tovaru, bude cena nájmu vo výške 50 % z ceny nájmu za m²/rok.

Zároveň uvádzame, že uvoľnením nebytového priestoru č. 351 o výmere 105 m², ktorý disponuje vlastnými toaletami a prívodom vody, môže byť tento priestor využitý pre realizáciu projektu Regionálne centrum podpory učiteľov pre región: okresy Nitra a Zlaté Moravce v zmysle zmluvy o poskytnutí prostriedkov z mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti č. j. 1769/2022/OŠMaŠ uzatvorenej dňa medzi Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky, ako vykonávateľom, a Mestom Nitra, ako prijímateľom dňa 09.08.2022.

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: materiál prerokovala na zasadnutí dňa 30.11.2022 a uznesením č. 206/2022 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa prenájom nebytového priestoru č. 802 o výmere 32,20 m² a nebytového priestoru č. 803 o výmere 38,90 m² v budove Obchodného centra na Mestskej tržnici v Nitre na dobu určitú do začiatku rekonštrukčných prác v budove Obchodného centra v rámci revitalizácie tržnice, t. j. do dňa predchádzajúceho dňu odovzdania staveniska budovy, pre Ivana Kopeckého SAMI DECOR, Jurkovičova 24, 949 11 Nitra, IČO: 17 682 665 za nájomné vo výške 35,- €/m²/rok.

Zámer prenájmu nebytového priestoru č. 802 o výmere 32,20 m² a nebytového priestoru č. 803 o výmere 38,90 m² na Mestskej tržnici v Nitre ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre Ivana Kopeckého SAMI DECOR, Jurkovičova 24, 949 11 Nitra, IČO: 17 682 665 na dobu určitú do začiatku rekonštrukčných prác v budove Obchodného centra v rámci revitalizácie tržnice, t. j. do dňa predchádzajúceho dňu odovzdania staveniska budovy, bol schválený primátorom Mesta Nitra dňa 05.12.2022, pričom dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že súčasný nájomca Ivan Kopecký SAMI DECOR mení účel prenájmu nebytových priestorov (z prevádzkovania predajne na uskladnenie tovaru) a výmeru prenajatých priestorov za účelom zníženia výšky fakturovaného nájomného. Uvoľnením pôvodne prenajatého nebytového priestoru č. 351 o výmere 105 m² na poschodí kamennej budovy môže byť tento priestor využitý pre realizáciu projektu Regionálne centrum podpory učiteľov pre región: okresy Nitra a Zlaté Moravce.

Mestská rada v Nitre: materiál prerokuje na zasadnutí dňa 12.12.2022, stanovisko bude predložené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Vzhľadom k vyššie uvedenému predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.