



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	1086/2025
Názov materiálu:	Informatívna správa ku skutkovému a právnomu stavu užívania budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul. zo strany spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o., v súčasnosti zapísaná v ORSR ako Rodinná škola s.r.o..
Spracovateľ:	JUDr. Peter Kudlačák, referent - právnik
Napísal:	JUDr. Peter Kudlačák, referent - právnik
Prizvať:	—
Dátum rokovania MZ:	23.10.2025
Dátum vyhotovenia:	15.10.2025

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

Informatívnu správu ku skutkovému a právnomu stavu užívania budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul. zo strany spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o., v súčasnosti zapísanej v ORSR ako Rodinná škola s.r.o..

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

Informatívnu správu ku skutkovému a právnomu stavu užívania budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul. zo strany spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o., v súčasnosti zapísanej v ORSR ako Rodinná škola s.r.o..

o d p o r ú č a

prednostovi Mestského úradu v Nitre pokračovať v príprave materiálov na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre za účelom zosúladenia skutkového stavu so stavom právnym, a to:

I. Alternatíva – pokus o mimosúdne urovnanie:

uzatvorením Dohody o urovnaní, ktorej predmetom bude vzájomné započítanie pohľadávok súkromnej spoločnosti voči Mestu Nitra, a to výdavkov za rekonštrukciu budovy súpisné č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek (budova bývalého archívu na Ovocinárskej ul. č. 29) voči vydaniu bezdôvodného obohatenia za užívanie budovy a zároveň záväzok spoločnosti Rodinná škola s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399 (pôvodne Kreatívne centrum s.r.o.) opustiť a vypratať nehnuteľnosť do 30.06.2026 (koniec školského roka),

alebo

II. Alternatíva – iniciovať súdny spor:

podaním žaloby na vypratanie nehnuteľností s cieľom dosiahnuť vydanie právoplatného a vykonateľného Rozsudku, ktorým príslušný súd určí povinnosť spoločnosti Rodinná škola s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399 (pôvodne Kreatívne centrum s.r.o.) vypratať budovu bývalého archívu na Ovocinárskej ul. č. 29 súpisné č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek a príľahlý pozemok CKN parc. č. 13/1.

Informatívna správa ku skutkovému a právnomu stavu užívania budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul. zo strany spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o., v súčasnosti evidovaná v ORSR ako Rodinná škola s.r.o.

Spoločnosť Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399 (ďalej aj ako „žiadateľ“) listom zo dňa 04.11.2019 požiadala **o odkúpenie nehnuteľností** - budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul. č. 29 spolu s pozemkom. Žiadateľ zmenil obchodné meno na Rodinná škola s.r.o. (od 18.06.2025). Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená Znaleckým posudkom č. 107/2014 zo dňa 11.05.2014 vo výške **91 600 €**.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 411/2019-MZ na svojom 13. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 12.12.2019 schválilo **zámer odpredať tieto nehnuteľnosti**.

Na základe diskusie zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Nitre konaného dňa 18.06.2020 odbor majetku predložil nový návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (pozemok „C“ KN parc. č. 13/1 a stavba s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek)

v III. Alternatívach, a to:

1. Alternatíva vychádza z diskusie Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 18.06.2020, riešiť dlhodobý prenájom pre žiadateľa,
2. Alternatíva zohľadňuje už schválený zámer odpredaja pre Kreatívne centrum s.r.o. (Uznesenie č. 411/2019-MZ zo dňa 12.12.2019) a kúpna cena je upravená podľa novej ponuky (žiadateľ DIVERGENCIA o. z., Mostná 207/15, 949 01 Nitra),
3. Alternatíva pokračovať v zmysle schváleného zámeru odpredaja v zmysle uznesenia č. 77/2011-MZ zo dňa 07.04.2011, a to odpredaj formou OVS.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. **161/2020-MZ** na svojom 20. zasadnutí (mimoriadnom) konanom dňa **29.06.2020** schválilo

„po realizácii zákonného predkupného práva v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov v prospech SR zastúpenej Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky

1. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer prenájmu nehnuteľností, a to: pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvoria o výmere 1577 m² a stavby s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek (budova bývalého archívu na Ovocinárskej ul.), zapísané na liste vlastníctva č. 7193 na vlastníka Mesto Nitra v celosti, spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399, **na dobu určitú 20 rokov** za cenu podľa Cenníka Mesta Nitra, a to pozemok o výmere cca 1200 m² za nájomné vo výške 0,19 €/m²/rok za pozemok na športovú a vzdelávaciu činnosť zameranú na deti a mládež a stavbu, vrátane pozemku, na ktorom je stavba postavená o výmere cca 300 m² za nájomné vo výške 17,11 €/m²/rok ako priestor využívaný na iný účel

2. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

po realizácii zákonného predkupného práva v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov v prospech SR zastúpenej Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky

zámer predaja ako predkupné právo v 2. rade na nehnuteľnosti, a to: pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvoria o výmere 1577 m² a stavby s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek (budova bývalého archívu na Ovocinárskej ul.), zapísané na liste vlastníctva č. 7193 na vlastníka Mesto Nitra v celosti, z majetku Mesta do výlučného vlastníctva spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399, pričom predkupné

právo v 1. rade má SR v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Dôvodom prenájmu a prevodu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že predmetné nehnuteľnosti budú využívané na účel prevádzkovania Súkromnej základnej školy.

Vykonanie všetkých vynaložených nákladov na rekonštrukciu a úpravu, resp. zhodnotenie predmetu nájmu je zohľadnené v dĺžke doby nájmu a výške stanoveného nájomného. Po ukončení platnosti nájomnej zmluvy prejde celé zhodnotenie predmetu nájmu bezodplatne do vlastníctva Mesta Nitra, bez akéhokoľvek nároku na finančnú kompenzáciu.

Kreatívne centrum s.r.o. je zriaďovateľom Súkromnej materskej školy a taktiež Súkromnej základnej školy v Banskej Bystrici, má dlhoročné skúsenosti v podnikateľskom sektore, v oblasti výchovy a vzdelávania používa osvedčené metódy a postupy, ktoré sú zárukou napredovania zverených detí ako aj spokojnosti rodičov.“

Spoločnosť Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava mailom zo dňa 10.08.2020 požiadala odbor majetku o výpožičku predmetných nehnuteľností počas stavebno-konštrukčných úprav a prác vedúcich k spusteniu prevádzky Súkromnej základnej školy zriaďovateľom spoločnosťou Kreatívne centrum s.r.o., Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, na obdobie maximálne 1 roka, počas ktorého nebude potrebné platiť nájom.

Žiadateľ prehlásil, že po spustení prevádzky Súkromnej základnej školy sú pripravení za užívanie nehnuteľnosti platiť odsúhlasený mesačný nájom v zmysle vyššie uvedeného uznesenia Mesta Nitra.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. **209/2020-MZ** na svojom 21. zasadnutí (riadnom) konanom dňa **17.09.2020 schválilo:**

„po realizácii zákonného predkupného práva v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov v prospech SR zastúpenej Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky

1. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

prenájom nehnuteľností, a to: pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvoria o výmere 1 577 m² a stavby s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek (budova bývalého archívu na Ovocinárskej ul.), zapísané na liste vlastníctva č. 7193 na vlastníka Mesto Nitra v celosti, spoločnosti Kreatívne centrum s. r. o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399, na dobu určitú 20 rokov za cenu podľa Cenníka Mesta Nitra, a to pozemok o výmere cca 1200 m² za nájomné vo výške 0,19 €/m²/rok za pozemok na športovú a vzdelávaciu činnosť zameranú na deti a mládež a stavbu, vrátane pozemku, na ktorom je stavba postavená o výmere cca 300 m² za nájomné vo výške 17,11 €/m²/rok ako priestor využívaný na iný účel a zároveň ukončenie platnosti nájomnej zmluvy výpoveďou v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy podľa tohto bodu.

...Počas rekonštrukcie predmetných nehnuteľností uvedených v písm. a) tohto bodu bude uzatvorená zmluva o výpožičke so spoločnosťou Kreatívne centrum s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399 podľa § 5 ods. 4 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení, na dobu určitú do uzatvorenia nájomnej zmluvy v zmysle písm. a) tohto bodu, nie však viac ako 1 rok odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy o výpožičke.

2. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

po realizácii zákonného predkupného práva v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov v prospech SR zastúpenej Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky

predaj ako predkupné právo v 2. rade na nehnuteľnosti, a to: pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvorí o výmere 1 577 m² a stavby s. č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek (budova bývalého archívu na Ovocinárskej ul.), zapísané na liste vlastníctva č. 7193 na vlastníka Mesto Nitra v celosti, z majetku Mesta do výlučného vlastníctva spoločnosti Kreatívne centrum s. r. o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399, za kúpnu cenu podľa znaleckého posudku aktuálneho v čase odpredaja predmetnej nehnuteľnosti, pričom predkupné právo v 1. rade má SR v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Dôvodom prenájmu a prevodu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že predmetné nehnuteľnosti budú využívané na účel prevádzkovania Súkromnej základnej školy.

Vykonanie všetkých vynaložených nákladov na rekonštrukciu a úpravu, resp. zhodnotenie predmetu nájmu je zohľadnené v dĺžke doby nájmu a výške stanoveného nájomného. Po ukončení platnosti nájomnej zmluvy prejde celé zhodnotenie predmetu nájmu bezodplatne do vlastníctva Mesta Nitra, bez akéhokoľvek nároku na finančnú kompenzáciu.

Kreatívne centrum s. r. o. je zriaďovateľom Súkromnej materskej školy a taktiež Súkromnej základnej školy v Banskej Bystrici, má dlhoročné skúsenosti v podnikateľskom sektore, v oblasti výchovy a vzdelávania používa osvedčené metódy a postupy, ktoré sú zárukou napredovania zverených detí ako aj spokojnosti rodičov.“

Na základe schváleného uznesenia č. 209/2020-MZ zo dňa 17.09.2020 boli uzatvorené zmluvy medzi vlastníkom: Mesto Nitra, správcom: Službyt Nitra, s.r.o. a spoločnosťou Kreatívne centrum s.r.o., a to:

- 1. Zmluva o výpožičke č. 525 40/002/2021 ZV zo dňa 27.07.2021**
- 2. Zmluva o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č. 525 40/00/2021 zo dňa 27.07.2021 – s odkladacou dobou účinnosti, t. z., že zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po ukončení Zmluvy o výpožičke, nie však skôr ako budú ukončené rekonštrukčné práce na predmete výpožičky.**

K Zmluve o výpožičke bol uzatvorený **dodatok č. 1** ohľadne úpravy nákladov za služby spojené s užívaním predmetu výpožičky, **dodatok č. 2** na predĺženie doby výpožičky o 1 rok a **dodatok č. 3** na zmenu ohľadne zrušenia odberového miesta na plyn a stým súvisiacu úpravu úhrady za služby.

Platnosť zmluvy o výpožičky skončila dňa 21.09.2023. Mal byť uzatvorený dodatok k tejto zmluve, ktorého obsahom malo byť vyčíslenie rekonštrukcie, ale to sa už časovo nedalo stihnúť. Po ukončení Zmluvy o výpožičke mala nadobudnúť platnosť Zmluva o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva dňa 22.09.2023 s odkladacou podmienkou.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre Uznesením č. 359/2022-MZ zo dňa 08.09.2022 schválilo uzavretie dodatku k zmluve o výpožičke v znení dodatku č. 1 s tým, že spoločnosť Kreatívne centrum s. r. o., so sídlom Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava prevezme zodpovednosť za všetky stavebné úpravy, ktoré vykonali bez súhlasu vlastníka (prípadné pokuty a pod.). Zároveň sa presne definuje rozsah rekonštrukcie a povinností zo strany spoločnosti Kreatívneho centra s. r. o., so sídlom Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava a zároveň určila pracovnú komisiu v zložení: p. Marta Ráková, Miloš Dovičovič, Ladislav Turba, Pavol Obertáš, Miloslav Špoták a Štefan Štefek.

Dňa 19.09.2022 sa uskutočnilo pracovné stretnutie na Mestskom úrade v Nitre za účasti predstaviteľov Mesta Nitra, Službytu Nitra, s.r.o., spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o. ako aj členov komisie schválenej mestským zastupiteľstvom, na ktorom bolo odsúhlasené:

1. Pripraviť dodatok č. 2 k zmluve o výpožičke na obdobie 1 roka, k uvedeniu priestorov do prevádzky v zmysle predloženej projektovej dokumentácie z marca 2022 – Súkromná základná škola Nitra – Kynek do 21.09.2022. Vypožičiavateľ je povinný zabezpečiť užívanie súkromnej školy a schválenia dotknutých orgánov.

2. Členovia komisie z radov poslancov sa dohodnú na najbližšom rokovaní dňa 06.10.2022, že predložia návrh na uznesenie MZ, ktoré bude rušiť dodatok k NZ na prevzatie objektu. Predmetom tohto dodatku bude záväzok nájomcu, že do 5 rokov odo dňa podpísania nájomnej zmluvy bude vykonaná rekonštrukcia a stavebné práce týkajúce sa strechy a fasády v zmysle Čl. 5 bodu 8. zmluvy o nájme
3. Komisia odporúča primátorovi vydať splnomocnenie na všetky pracovné úkony týkajúce sa prác a úkonov v zmysle predloženej projektovej dokumentácie a dodatku o výpožičke v zmysle Čl. 5 bod 8. zmluvy o výpožičke.

Následne bol uzatvorený **Dodatok č. 2** k Zmluve o výpožičke č. 525 40/002/2021 ZV, na základe ktorého sa:

1. zmluvné strany dohodli, že spol. Kreatívne centrum s.r.o. vykoná rekonštrukciu v zmysle predloženej projektovej dokumentácie: „Projektová dokumentácia k ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác Súkromná základná škola Nitra – Kynek z marca 2022 a uvedie priestory, nachádzajúce sa na predmete výpožičky, do prevádzky. Uvedením priestorov do prevádzky sa rozumie zabezpečenie relevantných dokumentov od príslušných orgánov umožňujúcich prevádzkovanie materskej a základnej školy na športovú a vzdelávaciu činnosť detí a mládeže.
2. zmluvné strany dohodli, že spol. Kreatívne centrum s.r.o. prevezme podpisom dodatku č. 2 zodpovednosť za všetky stavebné úpravy, ktoré boli na predmete výpožičky vykonané bez súhlasu vlastníka (prípadné pokuty a pod.)
3. doba nájmu sa predlžuje na 1 rok do 21.09.2023.

Pán Primátor vydal Splnomocnenie pre spoločnosť Kreatívne centrum s.r.o. dňa 16.11.2022.

Dňa 24.08.2023 sa uskutočnilo pracovné stretnutie spojené s obhliadkou objektu na Ovocinárskej ul. č. 29 za účasti predstaviteľov Mesta Nitra, Službytu Nitra, s.r.o., spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o. a niektorých poslancov.

Na tomto stretnutí bola spol. Kreatívne centrum s.r.o. opakovane vyzvaná, aby chýbajúce doklady a dokumenty, vrátane zápisov z kontrolných dní a pamiatkového dohľadu KPÚ Nitra, čo najskôr doručila na adresu spol. Službyt Nitra, s.r.o..

Spol. Kreatívne centrum s.r.o. vtedy oznámila, že žiadne kontrolné dni neorganizovala, ani zápisy z pamiatkového dohľadu nemá. Štátny pamiatkový dohľad sa podľa nimi predložených dokumentov uskutočnil až **11.09.2023**.

Službyt Nitra, s.r.o. listom zo dňa 19.07.2023 požiadal spol. Kreatívne centrum s.r.o. o doručenie všetkých chýbajúcich dokladov najneskôr do 31.07.2023. Doplnenie dokumentov a dokladov spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. prevzal až dňa 14.09.2023 a dňa 19.09.2023 ich doručil na Mestský úrad v Nitre.

V poslednom vyjadrení spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. zo dňa 20.09.2023 uviedla nasledovné: „Uplynutím dohodnutej doby výpožičky a následným nenadobudnutím účinnosti Zmluvy o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č. 525 40/00/2021 (bez splnenia dohodnutých zmluvných podmienok a **bez nadobudnutia účinnosti** zmluvne dohodnutých príslušných dodatkov, ktoré vzhľadom na vytvorenú časovú tieseň a vzájomné rozdielne názory na dohodnuté zmluvné podmienky **nie je reálne ešte dnes, t. j. 20.09.2023 uzatvoriť a zverejniť**) nie je možné platne prevádzkovať uvedený objekt.

Takýmto prevádzkovaním MŠ, ZŠ a vzdelávacej činnosti Kreatívneho centra s.r.o. v uvedenom objekte (o i. bez právneho dôvodu) by totiž mohlo dôjsť aj k ohrozeniu zdravia a bezpečnosti detí a osôb zúčastnených na vzdelávacej činnosti Kreatívneho centra s.r.o..

Z toho dôvodu navrhujeme dohodnúť spoločný postup Komitenta a Komisionára v zmysle právnych predpisov.“

Dňa 14.12.2023 prijalo Mestské zastupiteľstvo v Nitre Uznesenie č. 505/2023, ktorým schválilo **uzatvorenie Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č. j. 1221/2021/OM** zo dňa 27.07.2021, ktorého predmetom bude:

- ukončenie a vyčíslenie rekonštrukcie budovy bývalého archívu na Ovocinárskej ul. vo výške 40.063,25 € s DPH,
- záväzok Nájomcu do 31.12.2024 zosúladiť skutkový stav rekonštrukcie s právnym stavom, záväzok Nájomcu do 5 rokov odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy vykonať rekonštrukciu a stavebné práce týkajúce sa strechy a fasády budovy.

Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č. j. 1221/2021/OM zo dňa 27.07.2021 bol podpísaný primátorom dňa 29.01.2024 a následne zaslaný na podpis zmluvnej strane Službyt Nitra, s.r.o.. Dňa 12.02.2024 adresoval Službyt Nitra s.r.o. žiadosť o zaslanie podkladov pre spoločnosť Kreatívne centrum, s.r.o., ktorým ju vyzval na predloženie podkladov. Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č. j. 1221/2021/OM nie je do dnešného dňa uzatvorený.

Dňa 02.10.2024 sa uskutočnilo na základe pozvánky komisionára Službyt Nitra s.r.o. pracovné stretnutie – zasadnutie Komisie schválenej Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 359/2022-MZ, ktorej predmetom rokovania bola Zmluva o nájme a o zriadení predkupného práva č. 525 40/003/21, č.j. 1221/2021/OM – bývalý archív na Ovocinárskej ul. 29 v Nitre. Po dôkladnom oboznámení sa so skutkovým a právnym stavom situácie sa komisia uzniesla na tom, **že najvhodnejším riešením je odpredaj objektu v prospech spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o..**

Dňa 10.10.2024 bola doručená na MSÚ v Nitre žiadosť o odkúpenie nehnuteľnosti - budovy bývalého archívu na Kyneku - stavba súp. č. 62 – dom na pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 a pozemok „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvoria o výmere 1577 m² k. ú. Kynek, zapísané na LV č. 7193 vo vlastníctve Mesta Nitra z dôvodu prevádzkovania súkromnej základnej školy, Ovocinárska 62/29, Nitra. V decembri 2024 bol vypracovaný znalecký posudok so stanovením všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zaokrúhlene vo výške 259.000,- €.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 04.02.2025 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 19/2025 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť z dôvodu hodného osobitného zreteľa zámer odpredaja budovy bývalého archívu na Kyneku - stavba súp. č. 62 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 13/1 a pozemku reg. „C“ KN parc. č. 13/1 – zast. plochy a nádvoria o výmere 1577 m² v katastrálnom území Kynek na liste vlastníctva č. 7193 vo vlastníctve Mesta Nitra pre spoločnosť Kreatívne centrum s.r.o., Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399. Komisia zároveň požiadala spoločnosť Službyt Nitra, s.r.o. o stanovisko k predloženému súpisu technických a stavebných prác vykonaných zo strany spoločnosti Kreatívne centrum s.r.o., ktorých výšku žiada kupujúci započítať do výšky kúpnej ceny. Službyt Nitra, s.r.o. vydal dňa 03.03.2025 stanovisko k uzneseniu č. 19/2025.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 02.04.2025 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 63/2025 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj budovy bývalého archívu na Kyneku stavba súp. č. 62 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 13/1 a pozemok reg. „C“ KN parc. č. 13/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1577 m² v katastrálnom území Kynek na liste vlastníctva č. 7193 vo vlastníctve Mesta Nitra pre spoločnosť Kreatívne centrum s.r.o., Karpatské námestie 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399 za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom č. 101/2024 zo

dňa 02.12.2024 vo výške 259.000,- € poníženú o sumu 40.063,25 € v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 505/2023-MZ.

Odbor majetku pripravil dňa 07.04.2025 materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre pod č. 878/2005 s názvom: *Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 a stavby s. č. 62 na pozemku „C“ KN parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek - Kreatívne centrum s.r.o.).* Avšak tento materiál nebol zaradený na rokovanie MZ na deň 29.05.2025.

Zhrnutie:

Právny stav:

- 1) Platnosť Zmluvy o výpožičke č. 525 40/002/2021 ZV zo dňa 27.07.2021 skončila dňa 21.09.2023,
- 2) Zmluva o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č. 525 40/00/2021 zo dňa 27.07.2021 je v súčasnosti platná, ale nie je účinná (z dôvodu opísaného v bode 3)),
- 3) Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č. j. 1221/2021/OM zo dňa 27.07.2021 nie je do dnešného dňa uzavretý.

Skutkový stav:

- Rodinná škola s.r.o. (do 18.06.2025 Kreatívne centrum s.r.o.) vykonáva podnikateľskú činnosť v budove bývalého archívu na Ovocinárskej ul. bez platenia nájomného. Zároveň je voči spoločnosti Rodinná škola s.r.o. vedené konanie o vyradenie zo siete škôl a školských zariadení SR. Do dnešného dňa nie je toto konanie právoplatne ukončené.

Možnosti riešenia:

I. Alternatíva – pokus o mimosúdne urovanie:

uzatvorením Dohody o urovaní, ktorej predmetom bude vzájomné započítanie pohľadávok súkromnej spoločnosti voči Mestu Nitra, a to výdavkov za rekonštrukciu budovy súpisné č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek (budova bývalého archívu na Ovocinárskej ul. č. 29) voči vydaniu bezdôvodného obohatenia za užívanie budovy a zároveň záväzok spoločnosti Rodinná škola s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399 (pôvodne Kreatívne centrum s.r.o.) opustiť a vypratať nehnuteľnosť do 30.06.2026 (koniec školského roka),

Základným predpokladom úspechu predloženého riešenia je aktívna spolupráca a následný slobodný prejav vôle na uzavretí Dohody zo strany spoločnosti Rodinná škola s.r.o..

II. Alternatíva – iniciovať súdny spor:

podaním žaloby na vypratanie nehnuteľností s cieľom dosiahnuť vydanie právoplatného a vykonateľného Rozsudku, ktorým príslušný súd určí povinnosť spoločnosti Rodinná škola s.r.o., so sídlom Karpatské nám. 10A, 831 06 Bratislava, IČO: 36 766 399 (pôvodne Kreatívne centrum s.r.o.) vypratať budovu bývalého archívu na Ovocinárskej ul. č. 29 súpisné č. 62 na parc. č. 13/1 v k. ú. Kynek a príľahlý pozemok CKN parc. č. 13/1.

Jedná sa o časovo a odborne náročné riešenie z dôvodu komplikovaných právnych vzťahov a možnosti podávať riadne a mimoriadne opravné prostriedky v rámci sporového konania s cieľom oddialiť vykonateľnosť rozhodnutia.

Spornou právnou skutočnosťou ostáva otázka, či je žaloba na vypratanie nehnuteľností prípustným prostriedkom na ochranu práv a právom chránených záujmov Mesta Nitry, nakoľko Zmluva o nájme nehnuteľností a o zriadení predkupného práva č. 525 40/00/2021 je stále platná, ale nie je účinná. Tým vzniká priestor na polemiku, či spoločnosť Rodinná škola s.r.o. disponuje/resp. nedisponuje legitímnym titulom na užívanie predmetnej nehnuteľnosti, a tiež či je možné podať výpoveď z nájmu v prípade, ak nie je zmluva účinná, t.j. nie je schopná spôsobovať zmluvnými stranami zamýšľané právne následky.