



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Ing. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1208/2022
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 159 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1862 v kat. úz. Nitra pre BUDÚCNOSŤ, n. o., Wilsonovo nábrežie 82, Nitra)
Spracovateľ:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	Doc. PhDr. Ľuba Pavelová, PhD., riaditeľka BUDÚCNOSŤ, n. o., Wilsonovo nábrežie 82, Nitra
Dátum rokovania MZ:	26.05.2022
Dátum vyhotovenia:	12.05.2022

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

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 159 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1862 v kat. úz. Nitra pre BUDÚCNOSŤ, n. o., Wilsonovo nábrežie 82, Nitra)

schvaľuje

I. alternatíva

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

prenájom stavby súpisné číslo 159 – dom na parcele č. 1862, parcely registra „C“ KN č. 1862 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 404 m² pod stavbou a parcely registra „C“ KN č. 1863 – záhrady o výmere 125 m² v kat. úz. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastníkom Mesto Nitra, pre súčasného nájomcu, BUDÚCNOSŤ, n. o., Wilsonovo nábrežie 82, 949 01 Nitra, IČO: 42 052 581, na dobu určitú, rokov, za nájomné v pôvodnej výške, t. j. 1,- €/rok + úhrada nákladov spojených s prevádzkou a údržbou prenajatej nehnuteľnosti, **po preukázaní zmluvy na grant.**

Dôvodom prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že súčasný nájomca užíva predmetné nehnuteľnosti na základe Zmluvy o nájme č. 525 34/111/2008 v znení dodatkov č. 1 - 4, uzatvorenej na dobu určitú, počínajúc dňom 01.01.2008 do 31.12.2028, za účelom zriadenia a prevádzkovania protialkoholického a protidrogového centra a ďalšie rozšírenie poskytovaných služieb o denný stacionár pre riešenie závislostí v zmysle platných stanov.

N. o. BUDÚCNOSŤ podala v januári t. r. žiadosť o pridelenie finančných prostriedkov z nórskeho finančného mechanizmu DGV03 nielen na personálne a prevádzkové náklady, ale aj o výdavky na rekonštrukciu budovy, ktoré by mohli byť vo výške cca do 80 000,- €. Pre Mesto Nitra i žiadateľa je výhodné aj to, že poskytnutý finančný príspevok nie je viazaný na žiadnu spoluúčasť, teda žiadateľ dostane celú sumu. Mesto Nitra okrem toho, že bude rozvíjať poradenské centrum, plánované aj v poslednom komunitnom pláne, do ktorého nemusí investovať, získa aj vklad do zhodnotenia budovy mesta

ukladá

Službytu Nitra, s. r. o.

zabezpečiť uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.12.2022

K: MR

alebo

II. alternatíva

neschvaľuje

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

prenájom stavby súpisné číslo 159 – dom na parcele č. 1862, parcely registra „C“ KN č. 1862 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 404 m² pod stavbou a parcely registra „C“ KN č. 1863 – záhrady o výmere 125 m² v kat. úz. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastníkom Mesto Nitra, pre súčasného nájomcu, BUDÚCNOSŤ, n. o., Wilsonovo nábrežie 82, 949 01 Nitra, IČO: 42 052 581 na dobu určitú, 15 rokov t. j. do 31.12.2037, ani prednostné právo nájomcu na odkúpenie prenajatých nehnuteľností

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 159 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1862 v kat. úz. Nitra pre BUDÚCNOSŤ, n. o., Wilsonovo nábrežie 82, Nitra

V súlade s § 9a ods. 9 písm. c) Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra a Všeobecne záväzným nariadením mesta Nitry č. 13/2019 o hospodárení s majetkom mesta v platnom znení predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 159 na parcele registra „C“ KN 1862 kat. úz. Nitra pre BUDÚCNOSŤ, n. o., Wilsonovo nábrežie 82, Nitra).

Mesto Nitra je vlastníkom stavby súpisné číslo 159 – dom na parcele registra „C“ KN č. 1862, parcely registra „C“ KN č. 1862 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 404 m² pod stavbou a parcely registra „C“ KN č. 1863 – záhrada o výmere 125 m² v kat. úz. Nitra, nachádzajúcich sa na ul. Wilsonovo nábrežie 82, Nitra.

Predmetné nehnuteľnosti boli zverené na výkon správy spoločnosti Služby Nitra, s. r. o., Janka Kráľa 122, Nitra, ktorý ako prenajímateľ uzatvoril s nájomcom, **BUDÚCNOSŤ, n. o. so sídlom Wilsonovo nábrežie 82, 949 01 Nitra, IČO: 42 052 581** Zmluvu o nájme č. 525 34/111/2008 zo dňa 23.05.2008 v znení dodatkov č. 1 - 4. Zmluva o nájme je uzatvorená na **dobu určitú, 10 rokov, počínajúc dňom 01.01.2008 do 31.12.2028**. Účelom nájmu je zriadenie a prevádzkovanie protialkoholického a protidrogového centra a ďalšie rozšírenie poskytovaných služieb o denný stacionár pre riešenie závislostí v zmysle platných stanov nájomcu za nájomné vo výške 1,- €/rok (stanovené podľa Smernice primátora mesta Nitry č. 5/2012 o riešení nájomných vzťahov a úhrade energií a služieb mimovládnych neziskových organizácií pôsobiacich na území Mesta Nitry).

V nájomnom vzťahu sú dohodnuté tieto podstatné podmienky:

- Nájomca sa zaväzuje, že pri skončení nájmu protokolárne odovzdá zrekonštruovaný a upravený predmet nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie prenajímateľovi vrátane úplnej dokumentácie povoľujúcej vykonanie a užívanie zrekonštruovaného predmetu nájmu.
- Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi ukončenie rekonštrukcie predmetu nájmu. Za deň právoplatne ukončenej rekonštrukcie predmetu nájmu sa pre účely tejto zmluvy považuje prvý deň nasledujúci po dni nadobudnutia právoplatnosti príslušného rozhodnutia orgánu povoľujúceho trvalé užívanie zrekonštruovaného predmetu nájmu.
- Dodatok č. 4 k zmluve o nájme č. 525 34/111/2008 bol uzatvorený v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 151/2016-MZ zo dňa 16. mája 2016 (materiál č. 626/2016), ktorým bola schválená zmena doby nájmu z doby neurčitej na dobu určitú z dôvodu úmyslu nájomcu získať dotáciu, ktorú poskytuje Ministerstvo zdravotníctva SR na účely rekonštrukcie budovy súp. č. 159 kvôli rozšírenia poskytovaných služieb v oblasti protialkoholických a protidrogových aktivít o denný stacionár pre riešenie závislostí. Mesto Nitra sa v prípade úspešnosti získania predmetnej dotácie bude podieľať spoluúčasťou 5% do výšky nákladov na projekt.

Odbor majetku obdržal dňa 19.04.2022 žiadosť organizácie **BUDÚCNOSŤ, n. o., Wilsonovo nábrežie 82, 949 01 Nitra, IČO: 42 052 581 o predĺženie Nájomnej zmluvy č. 525 34/111/2008 na dobu určitú, minimálne 15 rokov, t. j. do 31.12.2037 a predkupné právo** v prípade, ak by sa po tomto termíne pristúpilo k odpredaju budovy.

Nájomca svoju žiadosť odôvodňuje nasledovne:

„Na základe rozhodnutia o pridelení finančných prostriedkov z nórskeho finančného mechanizmu DGV nás požiadali pracovníci odboru grantov EHP a Nórska, MIRRI SR o doloženie dokumentov k zmluve, ktorá je už pripravená na podpis.

Poskytujeme dlhodobu všeobecne prospešné služby v oblasti závislostí, tiež v oblasti násilia v kontexte závislostí. Sme akreditovaným subjektom s vysoko erudovanými odborníkmi na uvedenú tému. V priebehu 15-ročného fungovania sme pracovali dlhodobu s viac ako 1 600 klientmi. Riešenie závislostí je téma, ktorá si vyžaduje odbornú stabilitu personálnu i priestorovú, preto sme privítali túto grantovú možnosť k získaniu finančných prostriedkov k zlepšeniu podmienok pre prácu zamestnancov i pre klientov. Zároveň je priznanie grantu ocenením našej odbornej práce.

K podpisu zmluvy potrebujeme doložiť nájomnú zmluvu, z oddelenia grantov požadujú jej trvanie minimálne **do 30.12.2030.**

Vlastníkom budovy je Mesto Nitra, sídlime v nej od roku 2007, súčasnú nájomnú zmluvu máme podpísanú do roku 2028. Budovu sme dostali v dezolátnom stave, dokázali sme ju zhodnotiť do dnešnej podoby vo vnútorných priestoroch, vyžaduje však investície do rekonštrukcie. Každá finančná podpora v tomto smere pre nás dôležitá a očakávame Vašu urýchlenú spoluprácu, aby sme stihli termín podpisu zmluvy.

Vzhľadom k tomu, že zhodnotíme budovu mesta Nitry a z dôvodu zabezpečenia užívania budovy na ten účel, na ktorý budú finančné prostriedky pridelené, žiadame o **minimálne 15 ročné predĺženie nájmu, teda do 31.12.2037. Z tohto istého dôvodu žiadame o predkupné právo** v prípade, ak by sa po tomto termíne pristúpilo k odpredaju budovy.“

Službyt Nitra, s. r. o., Janka Kráľa 122, Nitra
listom zo dňa 22.04.2022 požiadal n. o. BUDÚCNOSŤ, Wilsonovo nábrežie 82, Nitra
o predloženie dokumentov o vykonanom rozsahu a nákladoch na rekonštrukciu
v zmysle uznesenia MZ č. 151/2016-MZ a dodatku č. 4 a dokladov o schválení
rekonštrukcie a o právoplatnom ukončení rekonštrukcie prenajatých nehnuteľností.

Bez doplnenia podkladov **neodporúča** vlastníkovi nehnuteľností pokračovať v prerokovaní predĺženia doby nájmu a zriadení predkupného práva na prenajaté nehnuteľností. Z pohľadu nájomcu je podľa názoru Službytu Nitra, s. r. o. vhodné žiadať o zriadenie prípadného predkupného práva na zabezpečenie vynaložených finančných prostriedkov nájomcom na predmete nájmu počas trvania nájomného vzťahu, t. j. do 31.12.2030, resp. r. 2037.

Službyt Nitra, s. r. o., Janka Kráľa 122, Nitra
zároveň listom zo dňa 22.04.2022 odstúpil odboru majetku predmetnú žiadosť n. o.
Budúcnosť na ďalšie konanie z nasledovných dôvodov:

- „Podľa stanoviska nájomcu je pre podpis zmluvy o pridelení finančných prostriedkov potrebná urýchlená reakcia vlastníka nehnuteľností a prenajímateľa.
- Nájomca požaduje zriadenie predkupného práva na predmet nájmu.
- Pôvodný materiál č. 626/2016 do MZ na zmenu doby nájmu a ostatných podmienok zmluvy spracoval odbor majetku MsÚ v Nitre a do MZ predkladal primátor mesta.
- V zmysle uznesenia MZ č. 151/2016-MZ je v prípade získania predmetnej dotácie dohodnutá spoluúčasť Mesta Nitra vo výške 5% do výšky nákladov na projekt. Naša spoločnosť, ako komisionár, nemá k dispozícii informácie o poskytnutej dotácii, spoluúčasti mesta Nitra na projekte z roku 2016, ani o plnení podmienok dohodnutých medzi mestom Nitra a n. o. Budúcnosť na tomto projekte.

- Súčasťou materiálu na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre o predĺžení doby nájmu, podmienkach a zriadení predkupného práva by malo byť aj vyhodnotenie doterajšej činnosti nájomcu, spolupráce s mestom Nitra a spoluúčasti mesta Nitra na projekte z roku 2016.
- Naša spoločnosť ako komisionár/správca nie je v zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, VZN, oprávnená na zaťaženie majetku mesta a Komisionárskou zmluvou č. 75/2020/OM sme sa zaviazali, že zverený majetok, ani jeho časť neprevedieme do vlastníctva inej osoby, ani ich nezaťažíme vecným bremenom a/alebo záložným právom, ani nevykonáme kroky k tomu smerujúce, ktoré by znemožnili, obmedzili a/alebo sťažili vykonávať práva vyplývajúce z tejto zmluvy a vlastnícke právo Komitenta, opak sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
- Nemáme podrobnejšie informácie o rokovaniach medzi žiadateľom a mestom Nitra týkajúcich sa spolupráce a spoluúčasti na vzájomných projektoch, zámeroch a cieľoch mesta Nitra, ktoré sú potrebné pre spracovanie materiálu do MZ.

V prípade, že sa vlastník – mesto Nitra rozhodne o akceptovaní žiadosti n. o. Budúcnosť o predĺženie doby nájmu a zriadení predkupného práva na predmet nájmu a predloží žiadosť na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre, ako komisionár a správca **odporúčame dobu nájmu do 31.12.2030** s tým, že schválená rekonštrukcia bude právoplatne ukončená do 31.12.2023. Zároveň budeme plniť platné uznesenie MZ a v zmysle prijatého uznesenia a Komisionárskej zmluvy č. j. 75/2020/OM vypracujeme návrh príslušného dodatku k nájomnej zmluve (obdobne, ako to bolo v prípade riešenia zmluvy o výpožičke a nájomnej zmluvy – Kreatívne centrum s. r. o. – Archív Kynek, Ovocinárska 29).“

O. z. BUDÚCNOSŤ listom zo dňa 04.05.2022 zaslal Službytu Nitra, s. r. o., Janka Kráľa 122, Nitra nasledovné vyjadrenie k výzve na doplnenie:

1. „V rámci projektu, ktorý sme získali v roku 2017 z ESF, sme ako prvotné mali za úlohu vybudovať ambulantné poradenské centrum na riešenie závislostí komplexným prístupom. Realizovali sme odbornú pomoc pre klientov a počas trvania projektu. Finančné prostriedky boli prevažne použité na personálne výdavky a ďalšie výdavky, spojené s prevádzkovaním centra. Z paušálnych výdavkov sme zároveň časť cca 45 000,- € použili na základnú opravu budovy – výmenu okien, dverí, výmenu kúrenia, úpravu vnútorných priestorov, pretože do budovy nikto neinvestoval. Získanie grantu umožnilo dať vnútorné priestory do takého stavu, ktorý zodpovedá požiadavkám na slušné priestory pre pracovníkov i klientov. O svojich postupoch sme priebežne informovali mesto Nitra, aj Vás. Nešlo o rekonštrukciu budovy, ale o opravy havarijného stavu – napr. kúrenia, o ktorom sme Vás tiež informovali.
2. Získali sme akreditáciu na výkon sociálnych služieb podľa Zákona 448/2008, ktorú sme museli pozastaviť. Dôvodom bolo, že musíme byť registrovaní na NSK ako poskytovatelia služby. K registrácii je potrebné vydokladovať účel využitia budovy, preto sme požiadali o zmenu účelu. Bez toho nemôžeme sociálnu službu poskytovať.
3. Pri žiadosti o zmenu účelu použitia budovy je zo zákona potrebné skolaudovať celú budovu podľa nových predpisov. Kolaudačná komisia, ktorá sa v našich priestoroch zišla v decembri 2021, skonštatovala, že kolaudačné rozhodnutie nemôžu vydať, pretože je potrebná rekonštrukcia budovy, svoje vyjadrenia adresovali p. Ing. Ivanovi Dalkovičovi, pracovníkovi MÚ Nitra, ktorý túto situáciu riešil zo svojej pracovnej pozície. P. Ing. Dalkovič nám ich preposlal e mailom, môžem Vám ich poskytnúť.

4. Podali sme teda v januári t. r. žiadosť o pridelenie finančných prostriedkov z nórskeho finančného mechanizmu DGV03 a požiadali sme v nej, okrem finančných prostriedkov na personálne a prevádzkové náklady aj o výdavky na rekonštrukciu budovy (cca do 80 000,-eur). Budova potrebuje investíciu do celkovej rekonštrukcie, hlavne strechy, pivničných priestorov, terasy a fasády. Náš projekt bol schválený. Čakáme na podpis zmluvy, ktorá je viazaná na požiadavky, ktoré sme Vám zaslali. Pre Mesto Nitra i nás je výhodné aj to, že poskytnutý finančný príspevok nie je viazaný na žiadnu spoluúčasť, teda dostaneme celú čiastku. Mesto Nitra okrem toho, že bude rozvíjať poradenské centrum, plánované aj v poslednom komunitnom pláne, do ktorého nemusí investovať, získa aj vklad do zhodnotenia budovy mesta.

Sme nezisková organizácia, ktorá nemá iné finančné prostriedky na opravu budovy ako tie, ktoré získa na projektoch, počas celej doby pôsobenia zhodnocujeme majetok mesta Nitra bez akejkoľvek investície z Vašej strany. Poskytujeme všeobecne prospešné služby a snažíme sa prinášať nové prístupy k riešeniu závislostí v Nitre. Projekty podávame stále, stojí nás to veľmi veľa síl, napriek tomu sme boli úspešní, očakávali by sme za našu, aj projektovú prácu, ocenenie.

Žiadam Vás preto o urýchlené riešenie našej situácie, pretože by sme nemali o tieto finančné prostriedky prísť. Zároveň Vás pozývame do našich priestorov, svoje postupy Vám vieme preukázať.“

Výbor mestskej časti č. 2 Staré mesto

na zasadnutí konanom dňa 09.05.2022 prerokoval žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a **odporučil** schváliť predĺženie nájomného vzťahu žiadateľovi a predkupné právo.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre sociálne veci, bývanie a podporu verejného zdravia

na zasadnutí konanom dňa 10.05.2022 prerokovala žiadosť o predĺženie zmluvy BUDÚCNOSŤ, n. o. k nehnuteľnosti Wilsonovo nábrežie č. 82 v Nitre a uznesením číslo 81/2022 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť**

- 1) predĺženie nájomnej zmluvy do roku 31.12.2037
- 2) zriadenie predkupného práva nájomcovi z dôvodu čerpania externých finančných zdrojov na rekonštrukciu nehnuteľnosti
- 3) výšku nájomného 1,- €/rok.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na zasadnutí konanom dňa 11.05.2022 uznesením číslo 94/2022 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť** predĺženie nájomnej zmluvy po preukázaní zmluvy na grant a neodporučila schváliť predkupné právo na odpredaj užívaných nehnuteľností.

Na zasadnutie **Mestskej rady v Nitre** sme predložili návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 159 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1862 v kat. úz. Nitra pre BUDÚCNOSŤ, n. o., Wilsonovo nábrežie 82, Nitra). Uznesenie **Mestskej rady v Nitre** zo zasadnutia konaného dňa 17.05.2022 predložíme na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (dlhodobý prenájom stavby súpisné číslo 159 na pozemku registra „C“ KN parc. č. 1862 v kat. úz. Nitra pre BUDÚCNOSŤ, n. o., Wilsonovo nábrežie 82, Nitra) v alternatívach. I. alternatíva je navrhnutá podľa odporúčania Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť, t. j. predĺženie nájomného vzťahu bez zriadenia predkupného práva a v II. alternatíve navrhujeme neschváliť predĺženie nájomného vzťahu, ani zriadenie predkupného práva.

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Datum: 30.6.2020

