



MESTO NITRA

Materiál na mimoriadne rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	1367/2026-1
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom kotolní v budove Mestskej tržnice v Nitre) PHOZ
Spracovateľ:	Richard Vítek, referent energetik
Napísal:	Richard Vítek, referent energetik
Prizvať:	-
Dátum rokovania MMZ:	10.08.2026
Dátum vyhotovenia:	31.07.2026

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 nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom kotolní v budove Mestskej tržnice v Nitre) PHOZ

s c h v a ľ u j e

prenájom nehnuteľností – kotolní vo vlastníctve Mesta Nitra z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 14 ods. 2 písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov 1-4 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, nachádzajúcich sa v kat. území Nitra, zapísaných na LV č. 3681: stavba - **Mestská tržnica na Štefánikovej ulici č. 50 v Nitre**, súpisné číslo 74, postavená na parcele č. 2041 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7611 m² (kamenná budova) a stavba - **Obchodné centrum NR** súpisné č. 2815, postavená na parcele č. 2046 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 637 m² pre spoločnosť Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s. (NTS, a.s.), so sídlom Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO 36 550 604, na dobu určitú 1 rok odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy s možnosťou predĺženia o 1 rok, za nájomné vo výške 23,54 €/m²/rok (v zmysle Cenníka mesta Nitra v znení dodatkov č. 1-21), za účelom zabezpečovania vykurovania objektov Mestskej tržnice v Nitre, a to:

Kotolňa č. 1- trakt „C“ prízemie, Kotolňa č. 2- trakt „A“ prízemie, Kotolňa č. 3- trakt „C“ poschodie, Kotolňa č. 4- trakt „B“ poschodie, Kotolňa č. 6- trakt „A“ poschodie a Kotolňa č. 5- Obchodné centrum NR spolu o výmere 252m². Prenájom je možný len s podmienkou vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných nebytových priestorov za obdobie od 01.07.2026 do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti Nájomnej zmluvy vo výške zodpovedajúcej nájomnému schválenému podľa tohto uznesenia.

Mesto Nitra súhlasí, že NTS, a.s. bude počas doby nájmu odberateľom zemného plynu prostredníctvom odberného miesta zemného plynu číslo OM 4101455623 - POD SKSPDIS000330023388 a odberné miesto bude slúžiť výlučne na dodávku zemného plynu pre 6 kotolní, ktoré budú predmetom nájmu.

V prípade, že NTS a.s. bude z dôvodu dodržania svojich povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o dodávke a odbere tepla č. T/2025/199, č.j. 1524/2025/OM uzatvorenej dňa 10.07.2025 nútená investovať do prenajatých zdrojov tepla, je povinná o tejto skutočnosti informovať mesto Nitra spolu s vyčíslením investičných výdavkov so žiadosťou o písomné odsúhlasenie mestom Nitra.

Mesto Nitra sa zaväzuje v prípade ukončenia odberu tepla na odberných miestach uvedených v Zmluve o dodávke a odbere tepla č. T/2025/199, č.j. 1524/2025/OM uzatvorenej dňa 10.07.2025 uhradiť NTS a.s. pomernú časť investičných výdavkov vo výške zostatkovej ceny novoobstaraného investičného majetku, ktorá nebola uplatnená v cene tepla ku dňu ukončenia odberu tepla.

T: 31.08.2026

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom kotolní v budove Mestskej tržnice v Nitre) PHOZ

V súlade s ustanovením § 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra – **prenájom kotolní na Mestskej tržnici na Štefánikovej tr. č. 50 v Nitre.**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom riadnom zasadnutí dňa 23.06.2026 schválilo uznesením č. 245/2026-MZ.

„zámer prenájmu nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 14 ods. 2 písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov 1-4 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, pre spoločnosť Nitrianska teplárenská spoločnosť, a. s. (NTS, a. s.), so sídlom Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO 36 550 604, na dobu určitú 1 rok odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy s možnosťou predĺženia o 1 rok, za nájomné vo výške 23,54 €/m²/rok, za účelom zabezpečovania vykurovania objektov Mestskej tržnice v Nitre, a to:

Kotolňa č. 1- trakt „C“ prízemie, Kotolňa č. 2- trakt „A“ prízemie, Kotolňa č. 3- trakt „C“ poschodie, Kotolňa č. 4- trakt „B“ poschodie, Kotolňa č. 6- trakt „A“ poschodie a Kotolňa č. 5- Obchodné centrum NR spolu o výmere 252 m².

Obvyklá hodnota nájomného za užívanie priestorov na uvedený účel v danej lokalite v čase predloženia zámeru je v zmysle Cenníka Mesta Nitra v znení neskorších dodatkov, Prílohy č. 1 ods. 1 písm. j), stanovená vo výške 23,54€/m²/rok. “

Na uvedenom zasadnutí Mestského zastupiteľstva bol v materiáli č. 1331/2026 predložený súčasne aj návrh na schválenie prenájmu, ako bod č. 2, avšak nebolo o ňom hlasované, nakoľko nebola prítomná potrebná 3/5-vá väčšina všetkých poslancov MZ, čím nebola splnená podmienka v zmysle Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pri nájmoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území Nitra, zapísaných na LV č. 3681: stavba - **Mestská tržnica na Štefánikovej ulici č. 50 v Nitre**, súpisné číslo 74, postavená na parcele č. 2041 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7611 m² (kamenná budova) a stavba - **Obchodné centrum NR** súpisné č. 2815, postavená na parcele č. 2046 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 637 m², ako aj hnutel'ného majetku nachádzajúceho sa v týchto stavbách a pozemkov, na ktorých sa stavby nachádzajú.

Mesto Nitra uzatvorilo dňa 30.06.2025 so spoločnosťou **Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s.**, so sídlom: Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 36 550 604, v zastúpení: Mgr. Peter Poláček, predseda predstavenstva a Ing. Peter Sládečka, člen predstavenstva (ďalej ako „NTS, a.s.“) Nájomnú zmluvu č.j. 1346/2025/OM **na obdobie od 01.7.2025 do 30.06.2026** zo dňa 30.06.2025 za nájomné 22,63€/m²/rok podľa Cenníka Mesta Nitra platného v čase schvaľovania prenájmu, na základe uzn. č. 269/2025-MZ zo dňa 26.6.2025 v zmysle Čl. 13 ods. 4 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1-3, kedy prenechanie majetku do nájmu je v kompetencii mestského zastupiteľstva v prípade, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20.000,-€ pri opakujúcom alebo pokračujúcom uzatváraní nájmu podľa ods. 3 pís. c) čl. 13 Zásad.

Predmetom prenájmu je 6 plynových (nízkotlakových) kotolní vrátane zdrojov tepla (2 kotle) v každej kotolni a 2 hlavných uzáverov plynu o celkovej výmere 171 m² a obslužnej

plochy o výmere 81 m² v kamennej budove a budove Obchodného centra na Mestskej tržnici v Nitre.

Z dôvodu, že uplynie platnosť NZ a je potrebné naďalej prevádzkovať kotolne a zabezpečovať vykurovanie objektov Mestskej tržnice v Nitre, odbor majetku oslovil zástupcov spoločnosti NTS, a.s. so žiadosťou o opätovné uzavretie zmluvy na obdobie 2 rokov za nájomné vo výške 23,54 €/m²/rok v zmysle Prílohy č. 1 ods. 1 písm. j) Cenníka Mesta Nitra v znení neskorších dodatkov.

NTS oznámila listom dňa 11.5.2026, že pre bezpečnú a hospodárnu prevádzku kotolní je nevyhnutné vykonať nasledovné investície:

1. *Výmena riadiacej jednotky riadiaceho systému kotolní Prízemie (Tržnica): kotolňa č. 1 – trakt „C“, kotolňa č. 2-trakt „A“, poschodie (Tržnica): kotolňa č. 3-trakt „C“, a „B“, kotolňa č. 6-trakt „A“ každá v cene cca 3000€ bez DPH, **spolu cca 12.000€bez DPH***
2. *Výmena 4cestného regulačného ventilu so servopohonom ekvitermickej regulácie tepla na vykurovanie kotolne Poschodie (Tržnica): kotolňa č. 3-trakt „C“ v cene cca 300,-€ bez DPH.*

Zároveň požiadal o vyjadrenie a odsúhlasenie navrhovaných investícií, aby mohli zabezpečiť ich realizáciu v období mimo určeného času dodávky tepla na vykurovanie t.j. od 01.06.2023 do 31.08.2026.

Mesto Nitra a NTS, a.s. uzatvorili Zmluvu o dodávke a odbere tepla č. T/2009/28 uzatvorenej 3.6.2010 vrátane jej dodatkov, ktorú nahradila nová Zmluva o dodávke a odbere tepla č. T/2025/199, č.j. 1524/2025/OM uzatvorená dňa 10.07.2025.

V NZ č.j. 1346/2025/OM je dohodnuté, že v prípade, že NTS a.s. bude z dôvodu dodržania svojich povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o dodávke a odbere tepla nútená investovať do prenajatých zdrojov tepla, je povinná o tejto skutočnosti informovať mesto Nitra spolu s vyčíslením investičných výdavkov so žiadosťou o písomné odsúhlasenie mestom Nitra.

Mesto Nitra sa zároveň zaviazalo v prípade ukončenia odberu tepla na odberných miestach uvedených v Zmluve o dodávke a odbere tepla uhradiť NTS a.s. pomernú časť investičných výdavkov vo výške zostatkovej ceny novoobstaraného investičného majetku, ktorá nebola uplatnená v cene tepla ku dňu ukončenia odberu tepla.

Uvedenú investíciu by uhradila NTS, nakoľko sa táto investícia odpisuje 6 rokov je Mesto Nitra v zmysle vyššie uvedeného záväzku dohodnutého v NZ č.j. 1346/2025/OM povinné v prípade jej ukončenia/nepredĺženia uhradiť neopísanú časť investície (po 1 roku 5/6, po 2 rokoch 4/6 atď.).

Na pracovnom stretnutí dňa 21.5.2026 za účasti zástupcov odboru majetku a zástupcov NTS bolo prediskutované znenie pripravovanej nájomnej zmluvy, možný termín podpisu zmluvy, odber objednaného tepla na obdobie 2026/2027 na odberných miestach z kotolne Obchodné centrum na tržnici a problémy pri prevádzkovaní kotolní vo vykurovacom období 2025/2026.

Zástupca NTS informoval, že majú záujem o prenájom len na 1 rok s možnosťou predĺženia o ďalší 1 rok. Zároveň poukázal na to, že kotolne sú zastarané (r. 1996), je problém s náhradnými dielmi, preto odporúčajú neodkladne vykonať vyššie uvedené výmeny.

OM zároveň požiadal zástupcu NTS, aby na nadchádzajúce vykurovacie obdobie rátali s vykurovaním aj Obchodného centra na tržnici, ktoré je v súčasnosti odpojené.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo uznesením č 269/2025-MZ zo dňa 26.06.2025 *dočasnú prebytočnosť majetku Mesta Nitra v zmysle Čl. 2 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1-3, z dôvodov ekonomických nákladov na údržbu a prevádzku majetku mesta - časť nebytových priestorov o výmere 171 m²*

v ktorých sa nachádzajú kotolne a obslužné plochy o výmere 81m² v objektoch Mestskej tržnice na Štefánikovej ulici č. 50 v Nitre, súpisné číslo 74, postavenej na parcele reg. CKN č. 2041 (kamenná budova) a stavba - Obchodné centrum NR súpis. č. 2815, postavená na parcele reg. CKN č. 2046 v kat. území Nitra a 6 plynových kotolní (nízkotlakových) vrátane zdrojov tepla (2 kotle) v každej kotolni a 2 hlavných uzáverov plynu (HUP) vo vlastníctve Mesta Nitra, a to:

- Prízemie (Tržnica): kotolňa č. 1- trakt „C“, kotolňa č. 2-trakt „A“
- Poschodie (Tržnica): kotolňa č. 3-trakt „C“, kotolňa č. 4- trakt „B“, kotolňa č. 6- trakt „A“
- Poschodie (Obchodné centrum NR): kotolňa č. 5

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokovala na riadnom zasadnutí konanom dňa **13.05.2026 a uznesením č. 68/2026 odporúča schváliť prenájom 6 plynových (nízkotlakových) kotolní vrátane zdrojov tepla (2 kotle) v každej kotolni a 2 hlavných uzáverov plynu o celkovej výmere 171 m² a obslužnej plochy o výmere 81 m² v kamennej budove a budove Obchodného centra na Mestskej tržnici v Nitre pre spoločnosť Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s., Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 36 550 604 za nájomné vo výške 23,54 €/m²/rok na dobu určitú 2 roky.**

Mestská rada v Nitre: návrh prerokovala na zasadnutí dňa 09.06.2026 a Mestskému zastupiteľstvu v Nitre odporučila schváliť prenájom tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Nakoľko NTS a.s. vykonáva prevádzku a údržbu kotolní nepretržite bez zmluvného vzťahu odbor majetku odporúča, aby bol prenájom umožnený s podmienkou vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných nebytových priestorov za obdobie od 01.07.2026 do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti Nájomnej zmluvy vo výške zodpovedajúcej nájomnému schválenému podľa návrhu na uznesenie.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (PHOZ) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.