



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	875/2025
Názov materiálu:	Informatívna správa k bytovému domu na Dvorčanskej ul. č. 63 v Nitre II.
Spracovateľ:	Mária Uhrinová, odborný referent Ing. Adriana Veselá PhD., referent technik - rozpočtár
Napísal:	Mária Uhrinová, odborný referent
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ	24.04.2025
Dátum vyhotovenia:	09.04.2025

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 k bytovému domu na Dvorčanskej ul. č. 63 v Nitre II.

berie na vedomie

Informatívnu správu k bytovému domu na Dvorčanskej ul. č. 63 v Nitre II.

a

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

zámer odpredaja nebytových priestorov, s výnimkou tých, ktoré v súčasnosti užívajú: Klub rodičov autistických detí, Úsmev ako dar a Slovenský skauting 23. zbor Nitrava nachádzajúcich sa na prízemí bytového domu na Dvorčanskej ul. č. 63 v katastrálnom území Dolné Krškany - **stavba súpisné číslo 653 – nájomné byty**, LV č. 980, vo vlastníctve Mesta Nitra ktorá je umiestnená na pozemkoch „C“KN parc. č. 1492, č. 1493, č. 1494 a č. 1491/8 (kotoľňa) bez založeného listu vlastníctva, podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

alebo

II. alternatíva

s c h v a ľ u j e

zámer odpredaja nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí bytového domu na Dvorčanskej ul. č. 63 v katastrálnom území Dolné Krškany - **stavba súpisné číslo 653 – nájomné byty**, LV č. 980, vo vlastníctve Mesta Nitra, ktorá je umiestnená na pozemkoch „C“KN parc. č. 1492, č. 1493, č. 1494 a č. 1491/8 (kotoľňa) bez založeného listu vlastníctva, podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Informatívna správa k bytovému domu na Dvorčanskej ul. č. 63 v Nitre II.

Mesto Nitra je vlastníkom stavby na Dvorčanskej ul. č. 63 v katastrálnom území Dolné Krškany - súpisné číslo 653 – nájomné byty, zapísanej na LV č. 980, na pozemkoch „C“KN parc. č. 1492 (blok B), č. 1493 (blok C), č. 1494 (blok A) a č. 1491/8 (kotolňa) bez založeného listu vlastníctva (ďalej ako BD), v správe spoločnosti Službyt Nitra s.r.o. na základe Mandátnej zmluvy č.j. 2560/2016/OM zo dňa 30.09.2016 v znení neskorších dodatkov.

V BD sa nachádza: Blok A – 65 bytových jednotiek, Blok B – 36 bytových jednotiek a nebytové priestory na prízemí.

N základe *Informatívnej správy k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 v Nitre - mat. č. 1366/2022*, predloženej na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 06.10.2022, bolo prijaté **uznesenie č. 434/2022-MZ, ktorým bolo schválené:**

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

zámer odpredať bytov a spoločných častí a zariadení bytového domu vo vlastníctve Mesta Nitra nachádzajúcich sa v bytovom dome na Dvorčianskej ul. č. 63 v katastrálnom území Dolné Krškany - stavba súpisné číslo 653 – nájomné byty, LV č. 980, ktorá je umiestnená na pozemkoch „C“KN parc. č. 1492, č. 1493, č. 1494 a č. 1491/8 (kotolňa) bez založeného listu vlastníctva, pre jednotlivých nájomcov týchto bytov.

Zároveň bolo uložené, v termíne do 30.09.2023:

- 1. prednostovi Mestského úradu v Nitre predložiť na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre návrh rozpočtového opatrenia v zmysle Informatívnej správy k bytovému domu na Dvorčianskej ul. č. 63 v Nitre*
- 2. riaditeľovi spol. Službyt Nitra, s.r.o., ul. J. Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 31447929 zabezpečiť postup stanovený zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov*

V nadväznosti na uvedené Vám predkladáme nasledovné informácie:

Odbor investičnej výstavby a rozvoja zabezpečil realizáciu rekonštrukcie bloku A (vyššia časť) v rámci stavby „*Nájomné byty – Dvorčianská ul. č. 653, Nitra-Dolné Krškany*“

Kolaudačné rozhodnutie č. SP 041/2024-006-Ing.Kv zo dňa 26.11.2024, nadobudlo právoplatnosť dňa 4.12.2024. Celková suma technického zhodnotenia nehnuteľného majetku bola vo výške 225.952,49 €.

V súlade s odporúčením požiarneho technika sa touto rekonštrukciou zlegalizovali „prístavby“, ktoré si niektorí nájomcovia odčlenili zo spoločnej chodby (za výťahom) za účelom rozšírenia bytu.

Blok A je deväťpodlažný bytový dom (bez podzemného podlažia), pozostávajúci z jednej schodiskovej sekcie, na prízemí je jeden nájomný byt, a na každom poschodí je desať nájomných bytov, ktoré sú orientované buď na severovýchodnú, resp. juhozápadnú svetovú stranu. Na severozápadnej strane si na každom poschodí nájomníci prenajali dva susediace byty – garsónky v blízkosti výťahovej šachty, spojením ktorých, bolo možné vytvoriť dvojizbový byt. Aby však mohol vzniknúť plnohodnotný dvojizbový byt, bolo potrebné začleniť do plochy bytu aj časť spoločnej chodby nachádzajúcej sa pred týmito bytmi. Z pôvodnej časti chodby pred bytmi tak zmenou účelu užívania časti stavby vznikla predsieň bytu. Na každom poschodí vznikli dve nové predsieňe a dva dvojizbové byty.

Tento zásah do celkovej koncepcie riešenia objektu **vyžadoval nevyhnutné stavebné úpravy z hľadiska protipožiarneho zabezpečenia objektu, ktoré boli realizované rekonštrukciou** – opatrenie pôvodných výťahových šacht protipožiarňou a akustikou sadrokartónovou šachtou,

protipožiarnu a akustickú sadrokartónovú priečku pred vstupom do novovytvorených 2-izbových bytov, výmenu vstupných dverí do jednotlivých bytov za nové dvere s požiarnou odolnosťou, výmenu okien v bloku C na úrovni 1.NP za okná s protipožiarnou odolnosťou.

V rámci stavebných prác sa vykonali búracie práce na BD v bloku A a v bloku C, 2x nová zasklená stena na úrovni 1.NP. V rámci stavebných úprav v novovytvorených 2-izbových bytoch boli osadené nové okná s doplnením obvodového muriva so zateplením.

Celková suma technického zhodnotenia nehnuteľného majetku bola vo výške 225.952,49 €.

Správca doplnil Ročný plán údržby na r. 2025 o požiadavku na výmenu protipožiarnych dverí so zárubňou do bytov v bloku B v predpokladanej výške cca 50.000 € s DPH v zmysle stanoviska požiarného technika z roku 2021 a maľovanie spoločných chodieb a schodiska v bloku A v predpokladanej sume cca 47 000 Eur s DPH, na základe požiadavky užívateľov bytov, a oživenie meradla v kotolni (2tis.€).

Na úrovni pána prednostu MsÚ sa dňa 18.03.2025 uskutočnilo spoločné pracovné rokovanie za účasti poslancov MZ, zástupcov správcu BD, odboru majetku, odboru investičnej výstavby a rozvoja, odboru sociálnych služieb, na ktorom sa zúčastnení zhodli, že prioritu majú tie výdavky, ktoré sú nevyhnutné k odpredaju bytov - t.j. výmena protipožiarnych dverí v Bloku B.

Zo stretnutia vyplynuli nasledovné úlohy:

1. *Realizovať výmenu dverí v Bloku B, pričom na tento účel bude potrebné vyčleniť financie z rozpočtu.*
2. *OM pripraví na najbližšie zasadnutie MR a MZ informatívnu správu **k odpredaju nebytových priestorov** v BD Dvorčianska, ktoré v súčasnosti užívajú organizácie – Klub rodičov autistických detí, Úsmev ako dar a Slovenský skauting 23. zbor Nitrava, aby MZ rozhodlo, či tieto NP budú predmetom odpredaja, alebo zostanú vo výlučnom vlastníctve Mesta Nitra.*
3. *Službyt Nitra, s.r.o. zabezpečí vypracovanie podkladov pre odpredaj jednotlivých bytov, vyčíslenie podielu na spoločných častiach (elaborát) tak, aby jednotlivé bytové jednotky boli schopné zápisu do katastra nehnuteľností.*
4. *OM zabezpečí po vypracovaní elaborátu vypracovanie znaleckého posudku k bytom v pôvodnom stave (neupravenom nájomcom)*

V prílohe Vám prikladáme prehľad užívateľov nebytových priestorov a veľkosť NP na prízemí BD, vypracovaný spol. Službyt Nitra s.r.o. k 1.1.2025.

V zmysle uvedeného Vás žiadame o rozhodnutie vo veci odpredaja nebytových priestorov na prízemí BD, a to:

I. Alternatíva

odpredaj len častí NP, teda okrem tých, ktoré v súčasnosti užívajú organizácie – Klub rodičov autistických detí, Úsmev ako dar a Slovenský skauting 23. zbor Nitrava, Tieto NP zostanú vo výlučnom vlastníctve Mesta Nitra, ostatné NP budú predané do spoluvlastníckeho podielu spolu s prevodom bytov.

alebo

II. Alternatíva

odpredaj všetkých NP do spoluvlastníckeho podielu spolu s prevodom bytov, alebo nájomcom NP do výlučného vlastníctva,

Upozorňujeme na skutočnosť, že za všetky nebytové priestory ktoré budú vo vlastníctve Mesta Nitry, bude mesto povinné platiť mesačnú úhradu do fondu opráv a údržby.

Komisia MZ pre financovanie správu majetku a podnikateľskú činnosť: informatívnu správu k bytovému domu na Dvorčanskej ul. č. 63 v Nitre II. prerokovala na zasadnutí dňa 02.04.2025 a uznesením č. 72/2025 berie na vedomie informatívnu správu k bytovému domu na Dvorčanskej ulici č. 63 a zároveň komisia neodporúča odpredaj nebytových priestorov v bytovom dome, ktoré užívajú: Klub rodičov autistických detí, Úsmev ako dar a Slovenský skauting 23. zbor Nitrava.

Mestská rada v Nitre: Informatívnu správu k bytovému domu na Dvorčanskej ul. č. 63 v Nitre II. prerokuje dňa 10.04.2025 – uznesenie doložíme dodatočne.

Na základe uvedeného predkladáme na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre Informatívnu správu k bytovému domu na Dvorčanskej ul. č. 63 v Nitre II. tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

mat.č.875/2025

Nebytové priestory Dvorčanská 63

Názov nebytového priestoru	plocha v m2	zmluva od	zmluva do	najomne v € - len energie od 1.1.2025
NP mesto Nitra	140,26	1.9.2010	neurčitú	79,14
Monček - pivnica	40,40	1.1.2018	podľa zmluvy	33,07
Murínová - pivnica	6,62	1.10.2020	podľa zmluvy	7,32
Ružičková - pivnica	13,95	1.9.2010	podľa zmluvy	12,83
Úsmev ako dar	119,32	1.9.2015	neurčitú	149,28
Klub rodičov autistických detí	133,50	1.1.2018	neurčitú	182,27
Slovenský skauting 23. zbor Nitrava	40,40	1.12.2015	neurčitú	35,85
Lužbeňák - pivnica	16,70	1.9.2010	podľa zmluvy	14,9
Libayová - pivnica	25,69	1.9.2017	podľa zmluvy	28,53
Darnadyová - pivnica	20,14	1.6.2017	podľa zmluvy	17,54
Danková - pivnica	8,27	1.6.2014	podľa zmluvy	2,95
Sýkorová - pivnica	15,14	1.6.2017	podľa zmluvy	13,77
Ješko - pivnica	40,40	1.9.2010	podľa zmluvy	33,12
Kudryová - pivnica	1,82	1.11.2019	podľa zmluvy	2,46
Babiak - pivnica	2,80	1.11.2019	podľa zmluvy	4,44

Za správnosť zodpovedá: Andrea Škorecová, vedúca odd. nájomného a pokladne
Dňa: 31.3.2025

