



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Jozef Dvonč, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	1576/2014
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (areál bývalého verejného osvetlenia v mestskom parku Sihoť)
Spracovateľ:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	09.10.2014
Dátum vyhotovenia:	24.09.2014

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 (areál bývalého verejného osvetlenia v mestskom parku Sihot')

schvaľuje

1. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
odpredaj nehnuteľností v kat. úz. Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, a to stavby súpisné číslo 943 – sklad na parc. č. 164 za kúpnu cenu 15 411,65 €, pozemku registra „C“ KN parc. č. 164 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 281m² za kúpnu cenu 109,2 €/m², novovytvoreného pozemku registra „C“ KN parc. č. 165/2 – zastavané plochy o výmere 434m², oddeleného geometrickým plánom č. 49/2014 z parc. č. 165 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 3207 m² za kúpnu cenu 109,2 €/m² + DPH
2. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
prenájom pozemku registra „C“ KN parc. č. 163 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 99 m² a pozemku registra „C“ KN parc. č. 165/1 – zastavané plochy o výmere 2773 m² kat. úz. Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou za nájomné vo výške 0,42 €/m²/rok

Otovi Rojkovi, Samova 6, Nitra z dôvodu, že žiadateľ ako nový vlastník susednej nehnuteľnosti, bývalého biskupského hostinca na Sihoti, ktorý dlhé roky chátral, zveľadí aj susediaci, nevyužívaný areál v parku do jedného celku. Tento objekt plánuje zrekonštruovať a vytvoriť galériu, pričom zruší jestvujúce oplotenia, rozšíri zeleň aj o vzrastlú podľa projektu sadových úprav tak, aby v jarných mesiacoch roku 2015, pri otvorení bývalého hostinca, bola táto časť parku pre verejnosť upravená s otvoreným prechodom k rieke.

Kupujúci uhradí poplatky spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

ukladá

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie kúpnej zmluvy a nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.01.2015

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (areál bývalého verejného osvetlenia v mestskom parku Sihot'

V súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (areál bývalého verejného osvetlenia v mestskom parku Sihot').

Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností v areáli bývalého verejného osvetlenia v mestskom parku Sihot', a to stavby súpisné číslo 943 – sklad na pozemku registra „C“ KN parc. č. 163 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m², stavby súpisné číslo 943 – sklad na parc. č. 164, pozemku registra „C“ KN parc. č. 164 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m², pozemku registra „C“ KN parc. č. 165 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 3207 m² kat. úz. Nitra.

Odbor majetku MsÚ v Nitre rieši žiadosť Ota Rojka, Samova 6, Nitra zo dňa 19.03.2014 o odkúpenie budovy bývalého verejného osvetlenia, nachádzajúcej sa v parku Sihot', t. j. stavby súpisné číslo 943 – sklad na parc. č. 164, pozemku registra „C“ KN parc. č. 164 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m² a o prenájom pozemku parc. č. 165/1 kat. úz. Nitra.

Stavba súpisné číslo 943 na parc. č. 164 kat. úz. Nitra bola postavená v roku 1928. Ide o nepodpivničenú dvojpodlažnú budovu s plochou strechou. Pôvodne predstavovala budovu vodárne, v ktorej bolo umiestnené technologické zariadenie pre úpravu a rozvod pitnej vody do mestskej vodovodnej siete. Po výstavbe novej vodárne boli priestory objektu využívané na skladové účely. V súčasnosti je objekt dlhodobejšie bez využitia a údržby, do objektu zateká, objavujú sa náznaky statických porúch, prasknuté murivo a podobne.

V areáli sa ďalej nachádza stavba súpisné číslo 943 na parc. č. 163 kat. úz. Nitra. Ide o prízemný, nepodpivničený objekt budovy s pultovou strechou, postavená v roku 1946. Objekt je v zlom technickom stave bez údržby.

Žiadateľ je vlastníkom susednej nehnuteľnosti postavenej na „C“ KN parc. č. 160 kat. úz. Nitra a celý priestor plánuje dobudovať ako spoločensko-rekreačnú zónu podľa priloženej štúdie. Zároveň predložil geometrický plán č. 49/2014, ktorý rozdelil pozemok parc. č. 165 na parcelu č. 165/1 – zastavané plochy o výmere 2773 m² a parcelu č. 165/2 – zastavané plochy o výmere 434 m², na ktorej by mala byť realizovaná prístavba (spoločenská hala).

Mestský úrad v Nitre, útvar hlavného architekta

vydal k žiadosti Ota Rojka, Samova 6, Nitra nasledovné vyjadrenie: „Funkčné využitie pozemku posudzujeme podľa Územného plánu mesta Nitry schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry a jeho zmien a doplnkov. V zmysle ÚPN mesta Nitry sa vyššie uvedené pozemky nachádzajú v území funkčne určenom pre rekreačnú funkciu v zmysle schválených Zmien a doplnkov ÚPN mesta Nitry č. 4.

Zástavbou pre rekreáciu treba rozumieť skupinu stavieb, alebo stavbu slúžiacu pre verejnú rekreačnú aktivitu, alebo zabezpečujúcu rekreačné, športové a pobytové potreby a služby návštevníkov vymedzeného rekreačného územia v oblasti ubytovania, občerstvenia, krátkodobého pobytu, prvkov pre hry rôznych vekových skupín, prevádzok hygienickej

a sociálnej potreby návštevníkov. Prvky malej architektúry pre posedenie, relax a ochranu pred poveternostnými vplyvmi. Zariadenia musia mať charakter príslušenstva s priamou väzbou na prevádzkovú potrebu a potrebu návštevníkov rekreačného územia.

Pre spresnenie podmienok funkčného využitia dotknutých plôch a pre spodrobnenie ÚPNO pre dané územie Mesto Nitra zabezpečuje v tomto čase spracovanie urbanistickej štúdie, v ktorej budú komplexné požiadavky pre rekreačné potreby parku. Urbanistická štúdia bude územným podkladom pre vypracovanie dokumentácie pre územné rozhodovanie.

Zámer využitia areálu je teda potrebné preveriť architektonickou štúdiou v širších súvislostiach. Objekt budovy bývalého verejného osvetlenia odporúčame riešiť formou adaptácie objektu na rekreačnú vybavenosť, avšak upozorňujeme na dodržanie všetkých funkčných regulatívov stanovených v schválenom ÚPN mesta Nitra, ako aj nasledovných podmienok:

- Riešiť bezkolízne statickú dopravu a dopravnú obsluhu navrhovanej prevádzky v súvislosti so súčasným aj budúcim využitím verejného mestského parku obyvateľmi mesta;
- Riešiť bezkolízne pešie a dopravné komunikácie. Prehodnotiť možnosť vybudovania novej obslužnej komunikácie;
- Na navrhovanej ploche zástavby pre rekreáciu je potrebné zachovať pôvodnú hmotu stavby bývalého biskupského hostinca a hmotu stavby bývalej vodárne na parc. č. 164 kat. úz. Nitra;
- Prípadné ďalšie stavby na navrhovanej ploche zástavby pre rekreáciu musia rešpektovať existujúce objekty bývalého biskupského hostinca a bývalej vodárne a nesmú prekročiť výškovú úroveň určenú týmito stavbami;
- K urbanistickej štúdii zástavby pre rekreáciu vo vymedzenej polohe mestského parku na Sihoti je potrebné vyžiadať si pred jej schválením stanovisko Krajského pamiatkového úradu Nitra;
- Exteriérové plochy žiadame riešiť v spolupráci s autorizovaným krajinným architektom;
- Prevádzka zariadenia z pohľadu logistiky bude závislá od vhodne zvolenej prístupovej trasy a parkovania pre návštevníkov;
- Architektonicky doriešiť napojenie rekreačných plôch priamo na nábrežie rieky s rešpektovaním existujúcej cyklotrasy;
- V súvislosti s existujúcou prevládajúcou funkciou - urbánna ekostabilizujúca zeleň (verejná zeleň, park) je potrebné riešiť takú prevádzku, ktorá slúži najmä pre širokú verejnosť, t. j. návštevníkov mestského parku s požiadavkou otvorenosti areálu (bez oplotenia).“

Výbor mestskej časti č. 2 – Staré mesto

sa na zasadnutí konanom dňa 26.05.2014 rozhodol, že zaujme stanovisko až po osobnom rokovaní so žiadateľom. VMČ na zasadnutí konanom dňa 30.06.2014 po vypočutí pána Rojka, ktorý predstavil svoj zámer vybudovať z bývalej budovy verejného osvetlenia galériu a obnoviť zeleň na prilahlých pozemkoch, odporučil odpredaj Otovi Rojkovi.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť

na riadnom zasadnutí konanom dňa 10.07.2014 uznesením číslo 109/2014 odporučila schváliť zámer odpredaja nehnuteľností v kat. úz. Nitra a to stavby súpisné číslo 943 – sklad na parc. č. 164 za cenu podľa znaleckého posudku, pozemku registra „C“ KN parc. č. 164 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m² a novovytvoreného pozemku registra „C“ KN parc. č. 165/2 – zastavané plochy o výmere 434 m², oddeleného geometrickým plánom č. 49/2014

z parc. č. 165 za kúpnu cenu vo výške 118,89 €/m² + DPH a prenájom pozemkov registra „C“ KN parc. č. 163 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 99 m² pod stavbou skladu, resp. v prípade asanácie tohto objektu túto zabezpečí žiadateľ na vlastné náklady a novovytvoreného pozemku registra „C“ KN parc. č. 165/1 - zastavané plochy o výmere 2773m², oddeleného geometrickým plánom č. 49/2014 z parc. č. 165, za nájomné vo výške 0,42 €/m²/rok, Otovi Rojkovi, Samova 6, Nitra.

Podľa znaleckého posudku číslo 196/2014 zo dňa 15.09.2014 je všeobecná hodnota **skladu súpisné číslo 943** na pozemku „C“ KN parc. č. 164 stanovená **vo výške 15.411,65 €**, skladu súpisné číslo 943 na parc. č. 163 vo výške 1.927,58 €. Všeobecná hodnota pozemku parc. č. 163 o výmere 99 m² je 10.810,80 €, parc. č. 164 o výmere 281 m² je 30 685,20 € a celej parcely č. 165 o výmere 3207 m² je 350.204,40 €, pričom predmetom odpredaja je iba jej časť o výmere 434 m². **Jednotková hodnota pozemku za 1 m² predstavuje sumu 109,20 €**. Spolu všeobecná hodnota nehnuteľností v areáli bývalého verejného osvetlenia ako celku je stanovená na sumu 409 039,63 €, so zaokrúhlením 409 000,- €.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

na zasadnutí konanom dňa 04.09.2014 uznesením číslo 265/2014-MZ schválilo spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámer odpredaja nehnuteľností v kat. úz. Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitry, a to stavbu súpisné číslo 943 – sklad na parc. č. 164, pozemok registra „C“ KN parc. č. 164 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 281 m², novovytvorený pozemok registra „C“ KN parc. č. 165/2 – zastavané plochy o výmere 434m², oddelený geometrickým plánom č. 49/2014 z parc. č. 165 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 3207 m² a zámer prenájmu parc. č. 165/1 o zostávajúcej výmere 2773 m² Otovi Rojkovi, Samova 6, Nitra z dôvodu, že žiadateľ ako nový vlastník susednej nehnuteľnosti, bývalého biskupského hostinca na Sihoti, ktorý dlhé roky chátral, zveľadí aj susediaci, nevyužívaný areál v parku do jedného celku. Tento objekt plánuje zrekonštruovať a vytvoríť galériu, pričom zruší jestvujúce oplotenia, rozšíri zeleň aj o vzrastlú podľa projektu sadových úprav tak, aby v jarných mesiacoch roku 2015, pri otvorení bývalého hostinca, bola táto časť parku pre verejnosť upravená s otvoreným prechodom k rieke.

Mestská rada v Nitre na zasadnutí konanom dňa 23.09.2014 prerokovala návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (areál bývalého verejného osvetlenia v mestskom parku Sihot'),

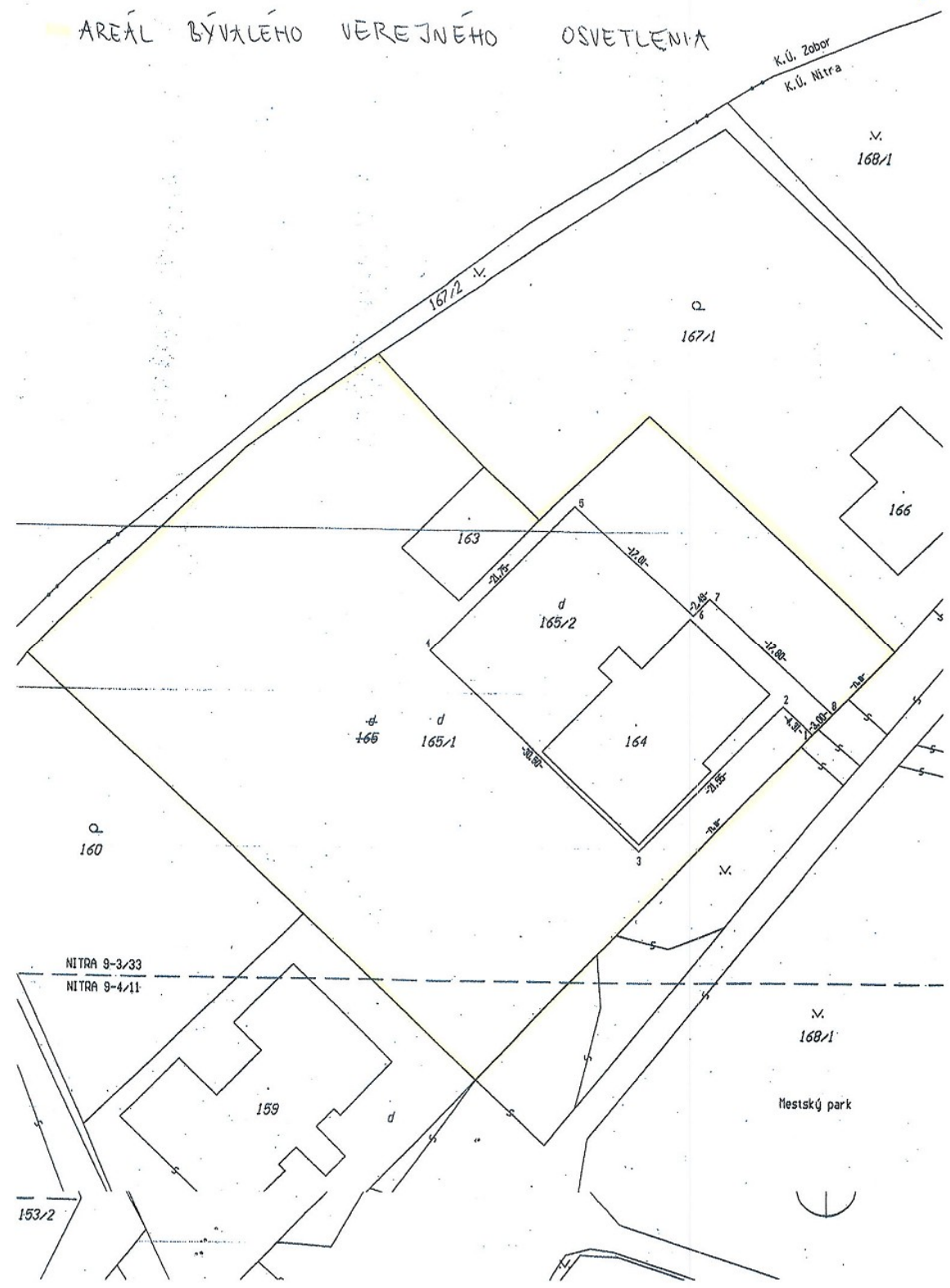
a odporúča schváliť

odpredaj a prenájom predmetných nehnuteľností, tak ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry (areál bývalého verejného osvetlenia v mestskom parku Sihot') tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

mal. č. 157/620

AREÁL BÝVALÉHO VEREJNÉHO OSVETLENIA



K.Ú. Zabor
K.Ú. Nitra

168/1

167/1

166

163

165/2

164

165

165/1

160

NITRA 9-3/33

NITRA 9-4/11

159

168/1

Mestský park


153/2

1

Výkaz výmer														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera	Druh pozemku	Diel	k: parcela číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku Kód	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Pk.vl.	Parcely										ha	m2		
LV	Pk	KN												
Stav právny je totožný s registrom C KN														
3681		165	3207	zastav. plocha						165/1	2773	zastav. plocha 18	doterajší	
										165/2	434	zastav. plocha 18.	Oto Rojko, Sanova 6, Nitra.	
Spolu :			3207								3207			

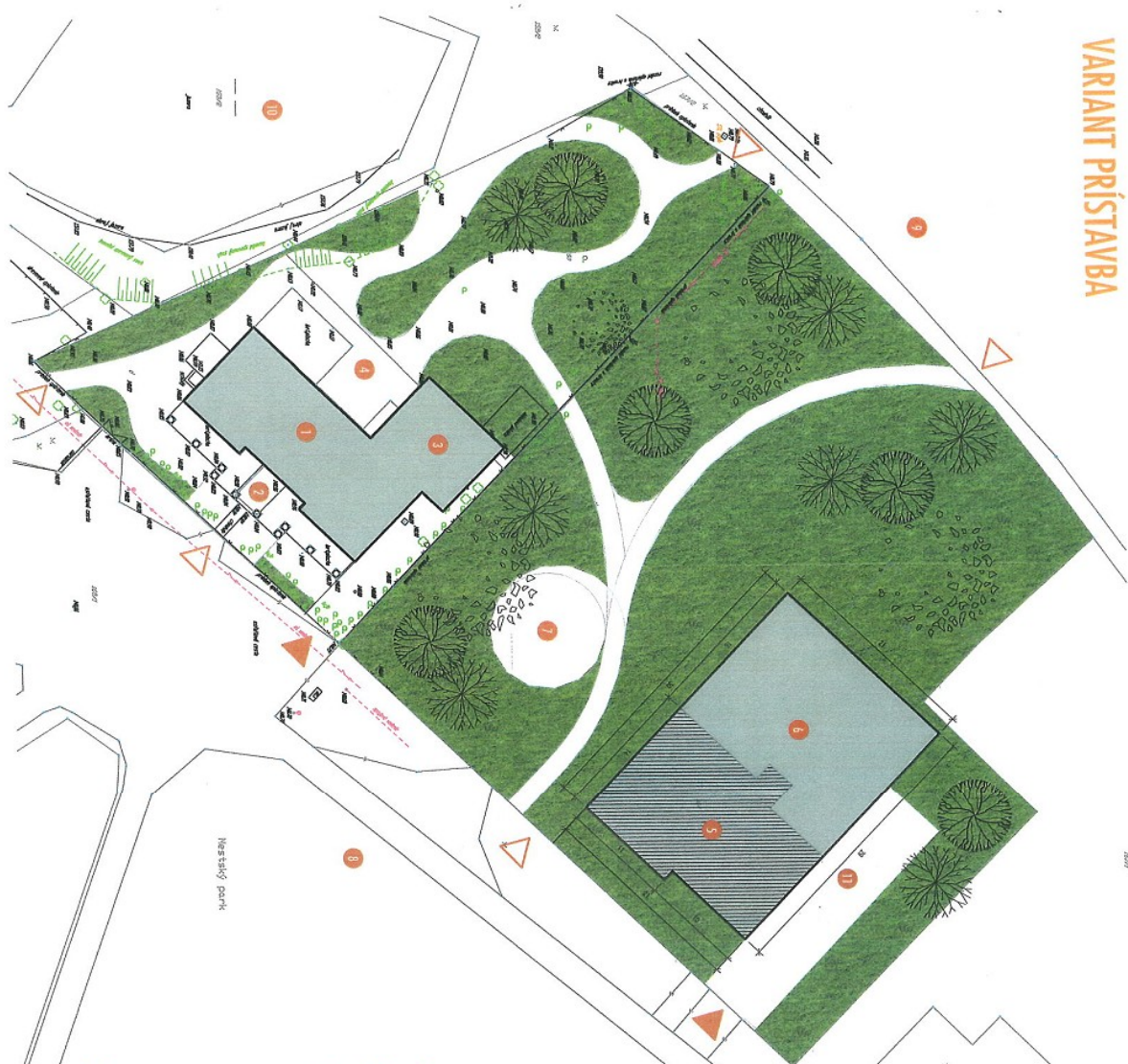
Legenda:
Kód spôsobu využívania 18 - Pozemok na ktorom je dvor

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

 <p>Geonik spol. s r.o. Coborího 1, 949 01 Nitra tel.: 037 / 650 38 19 IČO : 35 97 38 38</p>		Kraj Nitriansky	Okres Nitra	Obec Nitra
		Kat. územie Nitra	Číslo plánu 49/2014	Mapový list č. NITRA 9-3/33, NITRA 9-4/11
GEOMETRICKÝ PLÁN				
na oddelenie pozemku p.č. 165/2				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 10.3.2014	Meno: Vladimír Trebatický	Dňa: 10.3.2014	Meno: Ing. Tímotej Sivák	Meno:
Nové hranice boli v prírode označené plotom, drev.koľkami		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Dňa:
úradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Číslo: Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

č. 6.49-1997

VARIANT PRÍSTAVBA



- LEGENDA**
- 1 Existujúce budovy bývalého biskupského hradiska na Sihoti
 - 2 Existujúce prekrytý teras
 - 3 Novorombóné prístavba bývalého biskupského hradiska
 - 4 Novorombóné vonkajšia terasa
 - 5 Existujúca budova mestských služieb - modernizovaná menšie sála so zariadením
 - 6 Novorombóné prístavba 20 x 30m - spoločenská hala
 - 7 Novorombóny vonkajší hrad pre strešterenie a prezriť dňa
 - 8 Mestský park na Sihoti
 - 9 Balva nite
 - 10 Jazierko
 - 11 Vjazd pre vozidlá
 - ▲ Smer nástupu pre zariadenie o zariadení
 - ▲ Smer nástupu peších hrd

SITUÁCIA - NÁVRH

REKONŠTRUKCIA A PRÍSTAVBA FUNKCIONALISTICKÉHO OBJEKTU V MESTSKOM PARKU NA SIHOTI V NITRE
 AUTORI: ING.ARCH. MIROSLAV HRUŠOVSKÝ, ING.ARCH. JURAJ TURÁNYI, INVESTOR: OTO ROJKO, SAMOVA 6, NITRA, ŠTÚDIA, 02 2014

6

poohľad od rieky



poohľad od parku



poohľad od bývalého biskupského hostinca

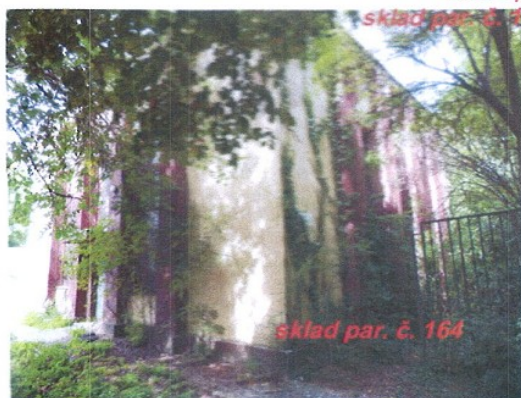


VIZUALIZÁCIE - NÁVRH

REKONŠTRUKCIA A PRÍSTAVBA FUNKCIONALISTICKÉHO OBJEKTU V MESTSKOM PARKU NA SIHOTI V NITRE
AUTORI: ING.ARCH. MIROSLAV HRUŠOVSKÝ, ING.ARCH. JURAJ TURÁNYI, INVESTOR: OTO ROJKO, SAMOVA 6, NITRA, ŠTÚDIA, 02 2014

7

sklad par. č. 164

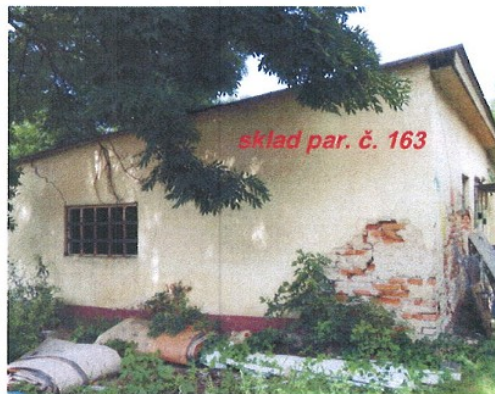


sklad par. č. 164



sklad par. č. 164

sklad par. č. 163



sklad par. č. 163



sklad par. č. 163

