



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Jozef Dvonč, primátor mesta Nitry
Číslo materiálu:	718/2012
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (k. ú. Dražovce, „C“ KN parc. č. 1497/11, 1497/12, 1497/13 a stavba súp. č. 126 na parcele parc. č. 1497/13)
Spracovateľ:	Simona Kulichová- referent pre evidenciu majetku
Napísal:	Simona Kulichová- referent pre evidenciu majetku
Prizvať:	—
Dátum rokovania MZ:	15.11.2012
Dátum vyhotovenia:	31.10.2012

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 zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra
(k.ú. Dražovce, „C“ KN parc. č. 1497/11, 1497/12, 1497/13 a stavba súp. č. 126 na parcele
parc. č. 1497/13)

s c h v a ľ u j e

I. alternatíva

za podmienky úhrady dlžného nájomného

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

1) zámer odpredať pozemok v k.ú. Dražovce, v registri „C“ KN parc. č. 1497/13- zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m² a stavbu: „iná stavba“ súp. č. 126 na parcele parc. č. 1497/13 zapísané na LV č. 1699 vo vlastníctve mesta Nitra pre PaedDr. Petra Madu, trvalý pobyt Na Hôrke 17, 949 11 Nitra. S PaedDr. Petrom Madom uzatvorila Správa športových a rekreačných zariadení Mesta Nitry nájomnú zmluvu zo dňa 01.03.2007, ktorej predmetom je časť nebytových priestorov v stavbe súp. č. 126 na parcele registra „C“ KN parc. č. 1497/13- zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m², k. ú. Dražovce zapísanej na LV č. 1699 vo vlastníctve Mesta Nitra. Účelom nájmu je podnikateľská činnosť, prevádzkovanie pohostinstva. PaedDr. Mada postupne vynakladal finančné prostriedky na stavebné vybudovanie a rekonštrukciu citovaných nebytových priestorov v stavbe súp. č. 126, čím zhodnotil majetok Mesta Nitry. V budúcnosti má záujem pokračovať v danej činnosti a stavba má aj naďalej slúžiť pre verejnosť a celkovú športovú činnosť.

a súčasne

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

2) zámer prenajať pozemky v k.ú. Dražovce, v registri „C“ KN parc. č. 1497/11- zastavané plochy a nádvoria o výmere 737m² a parc. č. 1497/12- ostatné plochy o výmere 1470 m² zapísané na LV č. 1699 vo vlastníctve Mesta Nitra pre PaedDr. Petra Madu, trvalý pobyt Na Hôrke 17, 949 11 Nitra. Parcely parc. č. 1497/11 a parc. č. 1497/12 tvoria prístup k stavbe súp. č. 126 na parcele parc. č. 1497/13 a tvoria z hľadiska využívania futbalového areálu funkčný celok. Časť nebytových priestorov citovanej stavby, tvorí predmet nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Správou športových a rekreačných zariadení Mesta Nitry a PaedDr. Petrom Madom, ktorý má aj naďalej záujem užívať a zveľaďovať majetok Mesta Nitra.

II. alternatíva

zámer odpredať nehnuteľnosť, a to pozemku registra „C“ KN, parc. č. 1497/13- zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m², k.ú. Dražovce a stavby: „iná stavba“ súp. č. 126 na parcele č. 1497/13- zastavané plochy a nádvoria, obe zapísané na LV č. 1699 vo vlastníctve mesta Nitra v cene podľa znaleckého posudku

formou obchodnej verejnej súťaže podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia č. 22/2009 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie súťaží k predaju a prenájmu

majetku mesta Nitry, ak hodnota nehnuteľností podľa znaleckého posudku bude vyššia ako 40 000,- €

a súčasne

ukončenie nájomného vzťahu medzi Správou športových a rekreačných zariadení mesta Nitry, Kúpeľná 4, 949 01 Nitra (prenajímateľ) a PaedDr. Petrom Madom, trvalý pobyt Na Hôrke 17, 949 11 Nitra (nájomca) odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu porušenia zmluvných povinností.

III. alternatíva

zámer prenájmu nehnuteľností, a to pozemku registra „C“ KN, parc. č. 1497/13- zastavané plochy a nádvoría o výmere 327 m², k.ú. Dražovce a stavby: „iná stavba“ súp. č. 126 na parcele č. 1497/13- zastavané plochy a nádvoría, obe zapísané na LV č. 1699 vo vlastníctve mesta Nitra formou obchodnej verejnej súťaže

a súčasne

ukončenie nájomného vzťahu medzi Správou športových a rekreačných zariadení mesta Nitry, Kúpeľná 4, 949 01 Nitra (prenajímateľ) a PaedDr. Petrom Madom, trvalý pobyt Na Hôrke 17, 949 11 Nitra (nájomca) odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu porušenia zmluvných povinností.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť postup stanovený zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

T: 31.05.2013

K: MR

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra
(k.ú. Dražovce „C“ KN parc. č. 1497/11, 1497/12, 1497/13 a stavba súp.č. 126 na
pozemku parc. č. 1497/13)

V súlade s ustanovením § 9a Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a VZN č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1 predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Odbor majetku eviduje žiadosť PaedDr. Petra Madu, bytom Na Hôrke 17, 949 11 Nitra o odkúpenie nehnuteľnosti (stavby) súp. č. 126 nachádzajúcej sa v **kat. úz. Dražovce**, na parcele registra „C“ KN, **parc. č. 1497/13**- zastavané plochy a nádvoria o výmere **327 m²** zapísanej na LV č. 1699 vo vlastníctve mesta Nitra. Správcom predmetnej nehnuteľnosti je Správa športových a rekreačných zariadení mesta Nitry, Kúpeľná 4, 949 01 Nitra. PaedDr. Mada odôvodňuje svoju žiadosť tým, že predmetnú stavbu: „iná stavba“ súp. č. 126 na parcele parc. č. 1497/13 niekoľko rokov obhospodaruje a vynaložil pre zachovanie jej hodnoty finančné prostriedky. Správa športových a rekreačných zariadení mesta Nitry uzatvorila s PaedDr. Petrom Madom nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je časť nebytových priestorov v budove šatní- súp. č. 126 na parcele parc. č. 1497/13- zastavané plochy a nádvoria o výmere:

- bufet- 135 m²
 - sklad- 20 m²
 - terasa- 15 m².
- Spolu 170 m²

Účelom nájmu časti nehnuteľnosti je podnikateľská činnosť, prevádzkovanie pohostinstva. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú odo dňa 01.03.2007. Výška nájomného je dojednaná na sumu 95 000,- SK/rok (3153,42 €/rok). Valorizácia nájomného je upravená v samostatných dodatkoch k nájomnej zmluve č.1,2,3,4. Nájomca dlhuje na nájomnom k 31.10.2012 sumu vo výške **7685,50 €**.

Z čl. V. bod 15. predmetnej nájomnej zmluvy vyplýva, že v prípade zveladenia predmetu nájmu rekonštrukciou, opravou, prípadne generálnou opravou, toto zveladenie zostáva vlastníctvom vlastníka nehnuteľnosti (mesto Nitra). Nájomca (PaedDr. Mada) si ani v prípade skončenia nájmu nebude nárokovať úhradu nákladov vynaložených na tieto vykonané práce, a to ani u prenajímateľa ani u vlastníka nehnuteľností.

PaedDr. Mada sa opakovane obrátil na Komisiu Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť (ďalej len „komisia“) so žiadosťou o zníženie nájomného, resp. zápočet preinvestovaných prostriedkov:

1. Komisia na zasadnutí konanom dňa 13.09.2011 prerokovala návrh na zníženie nájmu z 285,- €/mesiac na 100,- €/mesiac, resp. zápočet 50% prostriedkov preinvestovaných do rekonštrukcie prenajatých priestorov, t.j. **8.500,- €**. V uznesení č. 167/2011 komisia požadovala úhradu dlžnej sumy v termíne do 31.12.2011. Odporučila zníženie nájomného na 50% počnúc dňom úhrady dlžnej sumy na obdobie jedného roka. K úhrade dlžnej sumy nedošlo.

2. Komisia na zasadnutí konanom dňa 20.03.2012 opätovne prerokovala žiadosť PaedDr. Madu k započítaniu nákladov vynaložených na rekonštrukciu priestorov z dlžnej sumy na nájomnom vo výške 5 687,70 €. Svoju žiadosť odôvodnil tým, že objekt musel stavebne vybudovať, nakoľko bol v dezolátnom stave. Tvrdil, že investície, ktoré do mestského majetku vložil boli v sume **20 809, 13 €**. K žiadosti doložil krycí list na sumu 17 340, 94 € a zaviazal sa, že aj naďalej sa bude venovať futbalovej mládeži a zveľaďovať majetok mesta Nitra. Komisia v uznesení č. 28/2012 požadovala, aby sa PaedDr. Mada zúčastnil

najbližšieho zasadnutia komisie konané dňa 12.04.2012 a predložil nájomnú zmluvu a informoval o výške nedoplatku na nájomnom a výške úrokov z omeškania.

3. Komisia na zasadnutí konanom dňa 12.04.2012 opakovane prerokovala žiadosť a v uznesení č. 74/2012 odporučila započítať náklady na rekonštrukciu prenajatej nehnuteľnosti vo výške 5687,70 € + nájomné za mesiac apríl 2012 s tým, že o výške nájomného od 01.05.2012 bude rozhodnuté na zasadnutí komisie konané dňa 10.05.2012 za účasti zástupcu Správy športových a rekreačných zariadení Mesta Nitry, ktorý predloží nájomnú zmluvu uzatvorenú s PaedDr. Madom.

4. Komisia na zasadnutí konanom dňa 10.05.2012 odporučila v uznesení č. 84/2012 schváliť zníženie nájomného o 30 % počnúc dňom 01.05.2012 na obdobie 12 mesiacov za podmienky pravidelnej úhrady nájomného.

5. Komisia na zasadnutí konanom dňa 11.10.2012 odporučila v uznesení č. 165/2012 správcovi nehnuteľností Správe športových a rekreačných zariadení mesta Nitry, Kúpeľná 4, 949 01 Nitra vypovedať nájomnú zmluvu so žiadateľom PaedDr. Petrom Madom.

Stavba súp. č. 126 na parcele č. 1497/13 sa nachádza v areály futbalového ihriska (športový areál TJ Slovan Dražovce). Prístup k stavbe č. 126, o odpredaj ktorej PaedDr. Mada žiada, je realizovaný cez parcely č. 1497/12- ostatné plochy o výmere 1470 m² a č. 1497/11- zastavané plochy a nádvoria o výmere 737 m², obe zapísané na LV č. 1699 vo vlastníctve mesta Nitra. Z tvaromiestnej obhliadky, ktorá sa konala dňa 17.08.2012 bolo zistené, že na parcele č. 1497/11 je asfaltová cesta, ktorá tvorí prístup k stavbe súp. č. 126 a na parcele 1497/12 sa nachádza plocha pokrytá štrkom, ktorá slúži ako parkovisko areálu futbalového ihriska. Protíahlú časť parcely č. 1497/12 tvorí trávnatá plocha slúžiaca na voľno- časové aktivity.

Futbalové ihrisko sa nachádza na parcelách registra „C“ KN:

1. parc. č. 1497/21- ostatné plochy o výmere 3210 m², zapísaná na LV. č. 3659 vo vlastníctve Renáty Madovej,
2. parc. č. 1497/22- ostatné plochy o výmere 746 m², zapísaná na LV. č. 3659 vo vlastníctve Renáty Madovej,
3. parc. č. 1497/3- ostatné plochy o výmere 4308 m², bez založeného LV. V registri „E“ KN je predmetná parcela vo vlastníctve a spoluvlastníctve fyzických osôb. Správu danej parcely vykonáva Správa športových a rekreačných zariadení mesta Nitry na základe zmluvy č.j. 36/2006/OSM odovzdaní a prevzatí do správy.
4. parc. č. 1497/20 – ostatné plchy o výmere 1146 m² bez založeného listu vlastníctva.

Keďže samotný areál futbalového ihriska je čiastočne vo vlastníctve mesta Nitra (v správe SŠaRZ), čiastočne vo vlastníctve fyzických osôb a vzhľadom na množstvo vlastníckych a spoluvlastníckych podielov nie je predpoklad na usporiadanie majetkovo-právnych pomerov, Správa športových a rekreačných zariadení mesta Nitry ako správca predmetných nehnuteľností nenamieta ich odpredaj.

Stanovisko ÚHA:

Podľa Územného plánu mesta Nitry /ÚPN/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a jeho neskorších zmien a doplnkov sa nehnuteľnosť nachádza v lokalite určenej na **bývanie a doplnkovo vybavenosť** so zástavbou uličnou voľnou do 2 N.P. V rámci funkcie je na vymedzených plochách určené prednostne umiestňovať zariadenia bývania - táto funkcia je prevládajúca. Prípustné je umiestnenie doplnkových funkcií základnej a vyššej komerčnej a nekomerčnej vybavenosti aj v integrácii s objektmi bývania, lokálnych rekreačných zariadení, verejnej zelene a zariadení technickej vybavenosti, ktoré podporujú funkciu bývania a negatívne neovplyvňujú na priestory a

prostredie bývania. Na vymedzených plochách nie sú prípustné poľnohospodárske funkcie, areálové výrobné funkcie a skladové prevádzky a areálové dopravné zariadenia.

Časť parcel 1497/12 a 1497/11 v k.ú. Dražovce je priamo dotknutá územnou rezervou pre verejnoprospešnú stavbu: **VPS č. 1.11 – Prepojovacia komunikácia v PFCelku Dražovce.**

ÚHA upozorňuje, že nehnuteľnosť nemá majetkovo - právne doriešený prístup z verejnej miestnej komunikácie. Existujúci užívaný prístup z Kultúrnej ulice vedie i cez pozemky, ktoré nie sú vo vlastníctve Mesta Nitra.

Stanovisko VMČ č. 6- Zobor, Dražovce:

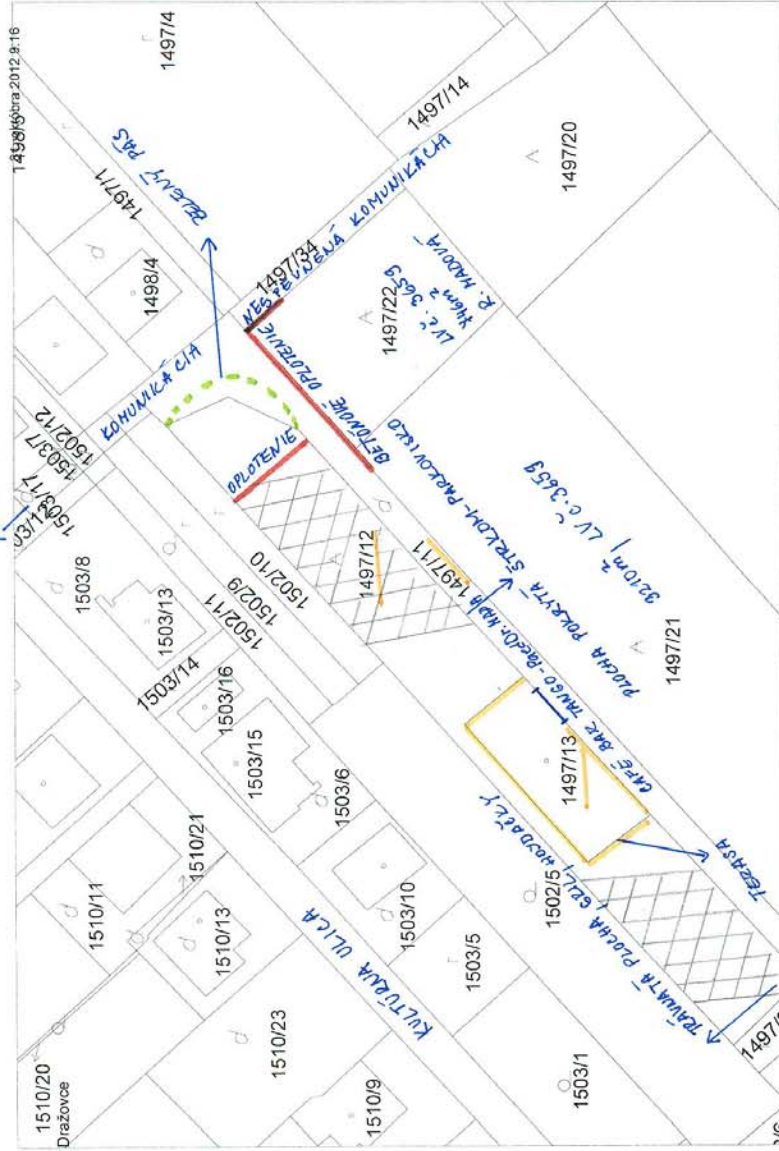
VMČ č. 6- Zobor a Dražovce nesúhlasí s odpredajom mestských pozemkov v zmysle spisu 16453/2012/OM, do úvahy pripadá len prenájom pozemkov.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra (k.ú. Dražovce „C“ KN parc. č. 1497/11, 1497/12, 1497/13 a stavba súp.č. 126 na pozemku parc. č. 1497/13), tak ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

mat. 718/2012

GTKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

HEAVILÁ KOMUNIKÁCIE



Okres: Nitra
Obec: NITRA
Katastrálne územie: Dražovce

P.č. 1497/12

1497/13

1497/11

LV.č. 1699/MESTO

NITRA