

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Jozef Dvonč, primátor mesta Nitry
Číslo materiálu:	966/2017
Názov materiálu:	Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 319/2015-MZ zo dňa 10.09.2015 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry - DOS Misionárska ul. 1 – 13 v Nitre)
Spracovateľ:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	09.03.2017
Dátum vyhotovenia:	22.02.2017

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

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

Návrh na uznesenie
Mestské zastupiteľstvo v Nitre
p r e r o k o v a l o

Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 319/2015-MZ zo dňa 10.09.2015 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry – DOS Misionárska ul. 1 – 13 v Nitre)

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 319/2015-MZ zo dňa 10.09.2015 nasledovne:

v schvaľovacej časti uznesenia sa pôvodné znenie:

„zámer odpredať nehnuteľnosti Domu opatrovateľskej služby na Misionárskej ul. v Nitre, stavieb a pozemkov registra „C“ KN pod stavbami v kat. úz. Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, a to

- stavbu súp. č. 724 – obytný dom na parc. č. 4377 a parc. č. 4377 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 153 m² (Misionárska ul. 7)
- stavbu súp. č. 725 – obytný dom na parc. č. 4381 a parc. č. 4381 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 198 m² (Misionárska ul. 9) vrátane skladu
- stavbu súp. č. 726 – obytný dom na parc. č. 4383 a parc. č. 4383 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m² (Misionárska ul. 11) vrátane skladu

podľa výberu správcu nehnuteľností formou obchodnej verejnej súťaže s tým, že výnos z odpredaja bude slúžiť na úhradu rekonštrukčných prác zvyšných štyroch nehnuteľností DOS Misionárska ul. 1, 3, 5, 13

a prenájom časti o výmere cca 500 m² z parc. „C“ KN č. 4385 – zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 4580 m² v kat. úz. Nitra spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre víťaza obchodnej verejnej súťaže na dobu neurčitú za nájomné vo výške ..., - €/rok za účelom zabezpečenia prístupu a zriadenia staveniska k rekonštruovaným objektom“

nahrádza znením:

„zámer odpredať nehnuteľnosti Domu opatrovateľskej služby a obytných domov na ul. Misionárska č. 1 – 15 v Nitre, stavieb a pozemkov registra „C“ KN pod stavbami v kat. úz. Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, a to:

- stavbu súp. č. 721 – obytný dom na parc. č. 4380 a parc. č. 4380 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 154 m² (Misionárska ul. 1)
- stavbu súp. č. 722 – Dom opatrovateľskej služby na parc. č. 4379 a parc. č. 4379 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 153 m² (Misionárska ul. 3)
- stavbu súp. č. 723 – obytný dom na parc. č. 4378 a parc. č. 4378 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 155 m² (Misionárska ul. 5)
- stavbu súp. č. 724 – obytný dom na parc. č. 4377 a parc. č. 4377 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 153 m² (Misionárska ul. 7)
- stavbu súp. č. 725 – obytný dom na parc. č. 4381 a parc. č. 4381 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 198 m² (Misionárska ul. 9) + sklady k obytnému domu
- stavbu súp. č. 726 – obytný dom na parc. č. 4383 a parc. č. 4383 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m² (Misionárska ul. 11) + sklady k obytnému domu
- stavbu súp. č. 727 – obytný dom č. o. 13 na parc. č. 4382 a parc. č. 4382 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m² (Misionárska ul. 13) + sklady k obytnému domu
- stavbu súp. č. 728 – obytný dom na parc. č. 4384 a parc. č. 4384 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 195 m² (Misionárska ul. 15) + sklady k obytnému domu

formou obchodnej verejnej súťaže

v ukladacej časti uznesenia vypúšťa termín:

„T: 31.12.2015“

a nahrádza ho novým termínom:

„T: 31.07.2017“

alebo

II. alternatíva

s c h v a ľ u j e

zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 319/2015-MZ zo dňa 10.09.2015 nasledovne:

v schvaľovacej časti uznesenia sa pôvodné znenie:

„zámer odpredať nehnuteľnosti Domu opatrovateľskej služby na Misionárskej ul. v Nitre, stavieb a pozemkov registra „C“ KN pod stavbami v kat. úz. Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, a to

- stavbu súp. č. 724 – obytný dom na parc. č. 4377 a parc. č. 4377 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 153 m² (Misionárska ul. 7)
- stavbu súp. č. 725 – obytný dom na parc. č. 4381 a parc. č. 4381 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 198 m² (Misionárska ul. 9) vrátane skladu
- stavbu súp. č. 726 – obytný dom na parc. č. 4383 a parc. č. 4383 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m² (Misionárska ul. 11) vrátane skladu

podľa výberu správcu nehnuteľností formou obchodnej verejnej súťaže s tým, že výnos z odpredaja bude slúžiť na úhradu rekonštrukčných prác zvyšných štyroch nehnuteľností DOS Misionárska ul. 1, 3, 5, 13

a prenájom časti o výmere cca 500 m² z parc. „C“ KN č. 4385 – zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 4580 m² v kat. úz. Nitra spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre víťaza obchodnej verejnej súťaže na dobu neurčitú za nájomné vo výške ..., - €/rok za účelom zabezpečenia prístupu a zriadenia staveniska k rekonštruovaným objektom“

nahrádza znením:

„zámer odpredať nehnuteľnosti Domu opatrovateľskej služby a obytných domov na ul. Misionárska č. 1 – 13 v Nitre, stavieb a pozemkov registra „C“ KN pod stavbami v kat. úz. Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, a to:

- stavbu súp. č. 721 – obytný dom na parc. č. 4380 a parc. č. 4380 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 154 m² (Misionárska ul. 1)
- stavbu súp. č. 722 – Dom opatrovateľskej služby na parc. č. 4379 a parc. č. 4379 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 153 m² (Misionárska ul. 3)
- stavbu súp. č. 723 – obytný dom na parc. č. 4378 a parc. č. 4378 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 155 m² (Misionárska ul. 5)
- stavbu súp. č. 724 – obytný dom na parc. č. 4377 a parc. č. 4377 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 153 m² (Misionárska ul. 7)
- stavbu súp. č. 725 – obytný dom na parc. č. 4381 a parc. č. 4381 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 198 m² (Misionárska ul. 9) + sklady k obytnému domu
- stavbu súp. č. 726 – obytný dom na parc. č. 4383 a parc. č. 4383 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m² (Misionárska ul. 11) + sklady k obytnému domu
- stavbu súp. č. 727 – obytný dom č. o. 13 na parc. č. 4382 a parc. č. 4382 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m² (Misionárska ul. 13) + sklady k obytnému domu

formou obchodnej verejnej súťaže

v ukladacej časti uznesenia vypúšťa termín:

„T: 31.12.2015“

a nahrádza ho novým termínom:

„T: 31.07.2017“

alebo

III. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 319/2015-MZ zo dňa 10.09.2015

Návrh na zmenu zámeru nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry
(DOS Misionárska ul. 1 - 13 v Nitre)

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na zasadnutí konanom dňa 10.09.2015 prerokovalo Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (DOS Misionárska ul. 1 – 13 v Nitre) a uznesením číslo 319/2015-MZ

schválilo

zámer odpredať nehnuteľnosti Domu opatrovateľskej služby na Misionárskej ul. v Nitre, stavieb a pozemkov registra „C“ KN pod stavbami v kat. úz. Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, a to

- stavbu súp. č. 724 – obytný dom na parc. č. 4377 a parc. č. 4377 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 153 m² (Misionárska ul. 7)
- stavbu súp. č. 725 – obytný dom na parc. č. 4381 a parc. č. 4381 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 198 m² (Misionárska ul. 9) vrátane skladu
- stavbu súp. č. 726 – obytný dom na parc. č. 4383 a parc. č. 4383 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m² (Misionárska ul. 11) vrátane skladu

podľa výberu správcu nehnuteľností formou obchodnej verejnej súťaže s tým, že výnos z odpredaja bude slúžiť na úhradu rekonštrukčných prác zvyšných štyroch nehnuteľností DOS Misionárska ul. 1, 3, 5, 13

a prenájom časti o výmere cca 500 m² z pozemku registra „C“ KN para. č. 4385 – zastavané a prenájom časti o výmere cca 500 m² z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4385 – zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 4580 m² v kat. úz. Nitra spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre víťaza obchodnej verejnej súťaže na dobu neurčitú za nájomné vo výške ...,- €/rok za účelom zabezpečenia prístupu a zriadenia staveniska k rekonštruovaným objektom

uložilo

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť vypracovanie návrhu súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže

T: 31.12.2015

K: MR“.

Obchodná verejná súťaž na odpredaj predmetných nehnuteľností bola realizovaná trikrát nasledovne:

- OVS vyhodnotená dňa 20.01.2016 – doručený 1 súťažný návrh, pričom navrhovateľ nesplnil hodnotiace kritérium, ktorým bola cena. OVS bola zrušená
- OVS vyhodnotená dňa 29.06.2016 – do lehoty na predkladanie súťažných návrhov nebol doručený žiadny súťažný návrh. Komisia odporučila vyhlásiť novú OVS
- OVS vyhodnotená dňa 26.10.2016 - nebol doručený žiadny súťažný návrh.

Odbor majetku eviduje 2 žiadosti o odkúpenie všetkých objektov na ul. Misionárska 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 a 15 v Nitre:

Ing. Blanka Oravcová, Veternicová 3116/24, 841 05 Bratislava, IČO: 46 164 103

listom zo dňa 15.12.2016 prejavila záujem o odkúpenie obytných domov Misionárska č. 7, 9 a 11, pričom za odkúpenie každého z nich ponúka sumu 50 000,- €. Zároveň sa zaväzuje financovať rekonštrukciu objektov podľa Rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu v Nitre a obnoviť tak obytný súbor Krajinských domkov. Očakávané náklady na rekonštrukciu jedného obytného domu sú vo výške minimálne 285 000,- €. Zároveň v prípade, ak Mesto Nitra má záujem aj o rekonštrukciu ďalších objektov v súbore Krajinských domov

Misionárska 1, 3, 5, 13 a 15, prejavila záujem o odkúpenie všetkých objektov a ich rekonštrukciu, a to aj za súčasného stavu, teda s čiastočne obsadenými bytmi súčasnými nájomníkmi.

Žiadateľka využíva na realizáciu skúsený tím, s ktorým spolupracuje už 12 rokov. S rekonštrukciou obytných domov majú skúsenosti z Viedne, kde realizovali rekonštrukciu viacerých obytných domov a všetky boli situované v mestských častiach s vysokým stupňom pamiatkovej ochrany. Podarilo sa im vytvoriť obytné priestory, ktoré na jednej strane ponúkli pohodlie a komfort pre užívateľov, ale na druhej strane zachovali historickú hodnotu objektov.

Cena, ktorú žiadateľka ponúkla za kúpu objektov, bola stanovená s ohľadom na náklady, ktoré bude nevyhnutné vynaložiť pri rekonštrukcii podľa požiadaviek Krajského pamiatkového úradu v Nitre. Tento pritom požaduje vykonať aj archeologický prieskum stavieb a stavebných prvkov, ktorý zrejme dnes odhadované náklady ešte navýši.

Žiadateľke je známe, že znalecký posudok určil cenu za stavby na ul. Misionárskej vyššiu než ponúka. Táto cena by bola akceptovateľná za objekty, ktoré nespádajú do I. stupňa ochrany KPÚ, kde by bolo možné použiť materiály a technológie pri rekonštrukcii bez ohľadu na pamiatkovú hodnotu objektov.

V prípade, že objekty na Misionárskej vyžadujú splnenie požiadaviek KPÚ, celková cena prevýši priemerné ceny za novostavby a objekty budú na trhu ťažko uplatniteľné. Z tohto dôvodu navrhla kúpnu cenu znížiť.

V rámci parku v rezidencii Misionárska, ktorý by mal zostať prístupný verejnosti, by radi okrem lavičiek inštalovali aj workoutové ihrisko pre seniorov.

Spoločnosť jj invest s. r. o., Vodná 21, 949 01 Nitra, IČO: 50 134 418

listom zo dňa 20.02.2017 predložila ponuku na odkúpenie bytových domov na Misionárskej ul. č. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 a 15, ktoré chce po vykonaní potrebných opráv a rekonštrukcii naďalej využívať na bývanie. Nakoľko predpokladá, že odpredaj sa bude realizovať obchodnou verejnou súťažou, prosia o zaslanie relevantných informácií a podkladov. Postup rekonštrukcie chcú realizovať v súlade s požiadavkami mesta Nitra.

Znaleckým posudkom č. 91/2011 zo dňa 11.07.2011 boli ocenené nehnuteľnosti na ul. Misionárska 1 – 15 nasledovne:

- obytný dom súp. č. 721 na parc. č. 4380 (Misionárska ul.1)	178 940,28 €
- DOS súp. č. 722 na parc. č. 4379 (Misionárska ul. 3)	178 831,45 €
- obytný dom súp. č. 723 na parc. č. 4378 (Misionárska ul. 5)	178 670,64 €
- obytný dom súp. č. 724 na parc. č. 4377 (Misionárska ul. 7)	179 046,86 €
- obytný dom súp. č. 725 na parc. č. 4381 (Misionárska ul. 9) + sklady.....	179 649,22 €
- obytný dom súp. č. 726 na parc. č. 4383 (Misionárska ul. 11) + sklady	179 654,37 €
- obytný dom súp. č. 727 na parc. č. 4382 (Misionárska ul. 13) + sklady	179 685,58 €
- obytný dom súp. č. 728 na parc. č. 4384 (Misionárska ul. 15) + sklady	180 034,64 €

Znaleckým posudkom č. 30/2016 zo dňa 24.02.2016 boli ocenené nehnuteľnosti na ul. Misionárska 7 – 11 podľa zámeru odpredaja schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 319/2015-MZ zo dňa 10.09.2015 nasledovne:

- obytný dom súp. č. 724 na parc. č. 4377 (Misionárska ul. 7)	88 295,50 €
- obytný dom súp. č. 725 na parc. č. 4381 (Misionárska ul. 9) + sklady.....	89 226,63 €
- obytný dom súp. č. 726 na parc. č. 4383 (Misionárska ul. 11) + sklady	89 226,63 €

Odbor sociálnych služieb MsÚ v Nitre

listom zo dňa 12.01.2017 predložil informáciu o počte nájomníkov žijúcich v Domoch s opatrovateľskou službou na Misionárskej ulici 1 – 13:

- Misionárska 1, počet bytov 4, počet nájomníkov 3
- Misionárska 3, počet bytov 4, počet nájomníkov 2
- Misionárska 5, počet bytov 4, počet nájomníkov 1
- Misionárska 7, počet bytov 4, počet nájomníkov 0
- Misionárska 9, počet bytov 4, počet nájomníkov 0
- Misionárska 11, počet bytov 4, počet nájomníkov 0
- Misionárska 13, počet bytov 4, počet nájomníkov 2.

Službyt Nitra, s. r. o.

listom zo dňa 11.01.2017 zaslal nasledovnú informáciu k bytom na Misionárskej 15 v Nitre:

„Byty v bytovom dome na Misionárskej 15 nie sú v režime domu opatrovateľskej služby – DOS, sú to byty osobitného určenia vyčlenené na trvalé bývanie ťažko zdravotne postihnutých osôb. Na prízemí sa nachádzajú dva upravené bezbariérové byty a na poschodí ďalšie dva jednoizbové. Podmienky pre pridelenie a nakladanie s uvedenými bytmi sú upravené v § 7 VZN č. 8/2004 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve Mesta Nitry v znení dodatkov 1 – 11. Pridelenie bytov schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Nitre, prvá zmluva sa uzatvára na dobu určitú, 3 mesiace, ak nájomca splňa podmienky, predlžuje sa nájomná zmluva na dobu určitú, vždy na 1 rok. V súčasnej dobe sú nájomcami bezbariérových bytov Ing. Martin Mastík a Miroslav Maceho a na poschodí Martina Heráková, Ľuboš Hájek.

Mesto Nitra však nemá náhradnú alternatívu pre vysťahovanie nájomcov z obytného domu na Misionárskej 15 v Nitre.

Na základe skutočnosti, že nehnuteľnosti na Misionárskej ulici č. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 v Nitre, zapísané v ústrednom zozname pamiatkového fondu ako národná kultúrna pamiatka, nutne potrebujú rekonštrukciu, predkladáme na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 319/2015-MZ (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry - DOS Misionárska ul. 1 – 13 v Nitre) v troch alternatívach.

V I. alternatíve navrhujeme odpredaj všetkých nehnuteľností na ul. Misionárska č. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 a 15 v Nitre, v II. alternatíve odpredaj 7 bytových domov bez bytového domu osobitného určenia na ul. Misionárska 15 a v III. alternatíve ponechať pôvodne schválený zámer, t. j. odpredaj 3 bytových domov na ul. Misionárska 7, 9 a 11 s tým, že výnos z odpredaja bude slúžiť na úhradu rekonštrukčných prác zvyšných štyroch nehnuteľností Misionárska ul. 1, 3, 5, 13 na náklady mesta.

MATERIÁL č. 966/2017

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

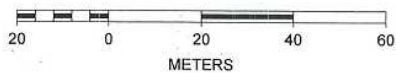
Vytvorené cez katastrálny portál

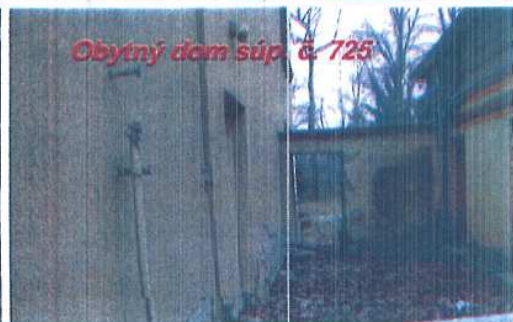
Okres: Nitra
Obec: NITRA
Katastrálne územie: Nitra

26. augusta 2015 14:21



SCALE 1 : 1 236







Obytný dom súp. č. 723



Obytný dom súp. č. 724



Obytný dom súp. č. 724



Obytný dom súp. č. 724



Obytný dom súp. č. 724



Obytný dom súp. č. 724



Obytný dom súp. č. 726



súp. č. 726