



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	Igor Kršiak, prednosta Mestského úradu v Nitre
<b>Číslo materiálu:</b>	1321/2018
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh zámeru na uzatvorenie mimosúdnej dohody (Jana Gregušová)
<b>Spracovateľ:</b>	Zuzana Kotýnková, referent právnik
<b>Napísal:</b>	Zuzana Kotýnková, referent právnik
<b>Prizvať:</b>	-
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	01.03.2018
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	19.01.2018

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

<b>Podpis predkladateľa:</b>	
------------------------------	--

## Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

návrh zámeru na uzatvorenie mimosúdnej dohody (Jana Gregušová)

1. n e s c h v a ľ u j e  
spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov  
zámer zámeny časti o výmere cca 600 m<sup>2</sup> z parcely reg. „C“ KN č. 5299/3 - orná pôda o celkovej výmere 770 m<sup>2</sup> zapísanej na liste vlastníctva č. 3681 pre katastrálne územie Nitra na meno Mesta Nitra v celosti za pozemok parc. reg. „E“ KN č. 3089/1 – orná pôda o výmere 507 m<sup>2</sup> zapísaného na liste vlastníctva č. 5320 pre katastrálne územie Zobor na meno Jany Gregušovej, trvale bytom Sitnianska 7, 949 01 Nitra, ako súčasť mimosúdnej dohody, ktorej účelom je vysporiadanie súdneho sporu vedeného na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 18C/416/2015 (ďalej len „súdne konanie“),
2. s c h v a ľ u j e  
pokračovanie v prebiehajúcom súdnom konaní.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť úkony podľa schvaľovacej časti uznesenia.

T: 31.05.2018

K: MR

## Návrh zámeru na uzatvorenie mimosúdnej dohody (Jana Gregušová)

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a so všeobecne záväzným nariadením mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v platnom znení predkladáme návrh zámeru na uzatvorenie mimosúdnej dohody (Jana Gregušová).

Dňa 24.11.2017 bol Mestu Nitra doručený návrh pani Jany Gregušovej (ďalej len „žalobkyňa“) **na mimosúdnu dohodu** v právnej veci žalobcu: Jana Gregušová proti odporcovi: Mesto Nitra o zaplataenie sumy 8.024,- € s prísl., č. k. 18C/416/2015, (ďalej len „súdny spor“).

Žalobkyňa je výlučnou **vlastníčkou pozemku na Dolnohorskej ul. v Nitre parc. reg. „E“ KN č. 3089/1 – orná pôda o výmere 507 m<sup>2</sup>** zapísaného na liste vlastníctva č. 5320 pre katastrálne územie Zobor, obec Nitra (ďalej len „sporný pozemok“). Celý pozemok je **pod telesom cesty a priláhlého chodníka**.

Žalobkyňa už dňa **28.02.2013** predložila Mestu Nitra **návrh na odkúpenie** sporného pozemku. Mesto Nitra jej listami zo dňa 21.03.2013 a 21.05.2013 zaslalo svoje stanovisko, že v zmysle § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov vzniká vo verejnom záujme v prospech vlastníka stavby **právo zodpovedajúce vecnému bremenu**, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby.

Následne žalobkyňa podala **žalobu**, ktorou sa domáhala voči Mestu Nitra **zaplatenia sumy vo výške 8.024,- € s prísl.**, čo má byť odplata za užívanie sporného pozemku za obdobie od 29.07.2013 do 29.07.2015, t. j. za dva roky spätne pred podaním žaloby. Medzičasom bol zo strany žalobkyne podaný návrh na zmenu žaloby, ktorým má byť žalovaná suma zmenená na sumu 6.939,92 € s príslušenstvom za žalované obdobie od 29.07.2013 do 01.12.2017. O návrhu na zmenu žaloby zatiaľ nebolo rozhodnuté.

Aktuálne je súdny spor v stave, keď **sudkyňa skúma oprávnenú výšku odplaty** za užívanie sporného pozemku. Za týmto účelom dal súd vypracovať Ing. Zuzane Lidikovej znalecký posudok, a tá znaleckým posudkom č. 123/2016 zo dňa 06.07.2016 stanovila hodnotu nájmu vo výške 824,89 €/rok. Žalobkyňa tento znalecký posudok spochybnila a predložila znalecký posudok č.15/2017 vypracovaný Ing. Vladimírom Kurucom zo dňa 16.10.2016, ktorý stanovil hodnotu nájmu vo výške 1592,99 €/rok (za rok 2015) a vo výške 1584,88 €/rok (za rok 2016).

Na pojednávaní, ktoré sa uskutočnilo dňa 17.10.2017, **sudkyňa vyzvala strany sporu na uzatvorenie zmiernu a žalobkyňa sa vyslovila, že by mala záujem o zámenu pozemku**.

Žalobkyňa predložila písomnú žiadosť, ktorou žiadala o zámenu svojho sporného pozemku za pozemok na Hornočermánskej ul. parc. reg. „C“ KN č. 5299/4 – orná pôda o výmere 772 m<sup>2</sup>. Po konzultácii na zasadnutí Komisie MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť (ďalej len „komisia“), ktoré sa uskutočnilo dňa 04.01.2018 a ktorého sa žalobkyňa osobne zúčastnila, na podnet zástupcov mesta, ktorí jej vysvetlili, že výberom pozemku v strede voľných mestských pozemkov, sťaží Mestu Nitra nakladanie s nimi, zmenila svoj záujem **na vedľajší pozemok na Hornočermánskej ul. parc. reg. „C“ KN č. 5299/3 – orná pôda o výmere 770 m<sup>2</sup>** zapísaný na liste vlastníctva č. 3681 pre katastrálne územie Nitra (ďalej len „náhradný pozemok“). Rozdiel vo výmerách sporného a náhradného pozemku je 263 m<sup>2</sup>. Pani Gregušová so zmenou náhradného pozemku súhlasila, za podmienky, že parc. č. 5299/3 bude vyčistená od porastu. V súčasnosti sa na pozemku nachádzajú vzrastlé stromy.

Počas rokovania s komisiou, kedy komisia navrhla doplatok za nadvýmeru 50,- €/m<sup>2</sup>, pani Gregušová požiadala o zmenšenie výmery náhradného pozemku na cca 600m<sup>2</sup>, aby bola zachovaná finančná únosnosť, pretože na náhradnom pozemku nie sú žiadne inžinierske siete a ich zabezpečenie bude vyžadovať finančne náročnú investíciu.

Žalobkyňa v pôvodnej žiadosti požadovala **znižiť doplatok o sumu 3.000,- €**, čo predstavuje odplatu za užívanie sporného pozemku vo výške 1.000,- €/rok za roky 2015 až 2017, pričom úrok z omeškania by žalobkyňa v tomto prípade nepožadovala.

Žalobkyňa vo svojom návrhu ďalej uvádza, že v prípade uzatvorenia mimosúdnej dohody, by jej súčasťou bol aj záväzok, že **žalobu v súdnom spore vezme v celom rozsahu späť a nebude si voči Mestu Nitra uplatňovať náhradu trov konania.**

Náhradný pozemok parc. č. 5299/3 sa Mesto Nitra pokúsilo odpredať v zmysle uznesenia č. 282/2016-MZ zo dňa 08.09.2016 spôsobom obchodnej verejnej súťaže, avšak súťaž bola neúspešná, pretože sa do nej nik neprihlásil. Cena bola stanovená znaleckým posudkom na 61,94 €/m<sup>2</sup> bez DPH.

O odkúpenie náhradného pozemku a ďalších troch susedných pozemkov parc. č. 5299/1, 5299/4 a 5299/6 v k. ú. Nitra v súčasnosti požiadali aj Ing. T. Odvarka spolu s Mgr. L. Tóthovou.

K obchodnej verejnej súťaži aj žiadosti Ing. Odvarka a Mgr. Tóthovej bolo vydané stanovisko **útvary hlavného architekta**. V zmysle týchto vyjadrení podľa územného plánu mesta Nitra schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 169/2003-MZ zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 - 5 a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra v znení neskorších dodatkov č. 1 – 5 je náhradný pozemok **súčasťou plôch funkčne určených pre bývanie**. Z hľadiska priestorového usporiadania je v predmetnej lokalite stanovená zástavba uličná voľná od 1 NP do 4 NP s koeficientom zastavanosti  $kz \leq 0,6$  vrátane spevnených plôch a chodníkov. Pozemok **nemá zabezpečený prístup z verejnej komunikácie a je v polohe navrhovanej verejnoprospešnej stavby VPS č. 1.20 – Prepojovacia komunikácia Šúdol**.

**Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť** - na zasadnutí konanom dňa 07.12.2017 svojím uznesením č. 213/2017 odporučila prizvať pani Janu Gregušovú za účelom rokovania o ďalšom postupe riešenia predmetnej záležitosti a následne na zasadnutí konanom dňa 04.01.2018 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 217/2017 odporúča odboru majetku vypracovať materiál pre MR a MZ v alternatívach riešenia návrhu Jany Gregušovej, trvale bytom Sitnianska 7, 949 01 Nitra:

- I. alternatíva – zámena parcely č. 5299/3 v k. ú. Nitra, za podmienky, že Mesto Nitra predmetný pozemok vyčistí od drevín, a to za účelom, zachovania celistvosti susedných pozemkov, ktoré by boli odpredajom parcely č. 5299/4 značne znehodnotené s finančným dorovnaním za rozdiel v hodnote zamieňaných nehnuteľností vo výške 50,-€/m<sup>2</sup>, pričom rozdiel vo výmere pozemkov by mal byť zmenšený odčlenením časti parcely k pozemkom vo vlastníctve mesta Nitra;
- II. alternatíva – nesúhlasiť so zámenou a pokračovať v prebiehajúcom súdnom spore;

**Mestská rada v Nitre** – na svojom zasadnutí, ktoré sa uskutočnilo dňa 06.02.2018, prerokovala návrh zámeru na uzatvorenie mimosúdnej dohody v znení dvoch alternatív, a to:

**I. alternatíva:**

s c h v á l i ť

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov  
zámer zámeny časti o výmere cca 600 m<sup>2</sup> z parcely reg. „C“ KN č. 5299/3 - orná pôda o celkovej výmere 770 m<sup>2</sup> zapísanej na liste vlastníctva č. 3681 pre katastrálne územie Nitra na meno Mesta Nitra v celosti (ďalej len „náhradný pozemok“) za pozemok parc. reg. „E“ KN č. 3089/1 – orná pôda o výmere 507 m<sup>2</sup> zapísaného na liste vlastníctva č. 5320 pre

katastrálne územie Zobor na meno Jany Gregušovej, trvale bytom Sitnianska 7, 949 01 Nitra, (ďalej len „sporný pozemok“).

Dôvodom realizácie prevodu nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Nitra spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je uzatvorenie mimosúdnej dohody, ktorej účelom je vysporiadanie súdneho sporu vedeného na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 18C/416/2015 (ďalej len „súdne konanie“), za súčasného dodržania nasledujúcich podmienok:

1. hodnota zamieňaných nehnuteľností je rovnaká, a to 50,-€/m<sup>2</sup>, pričom pani Jana Gregušová doplatí rozdiel v celkovej hodnote zamieňaných pozemkov vyplývajúcej z rozdielnej výmery,
2. od náhradného pozemku bude odčlenená pozdĺžna časť o výmere cca 170 m<sup>2</sup> popri hranici s parc. reg. „C“ KN č. 5299/4 - orná pôda o celkovej výmere 772 m<sup>2</sup> zapísanou na liste vlastníctva č. 3681 pre katastrálne územie Nitra na meno Mesta Nitra v celosti a odčlenená časť pozemku bude pričlenená k pozemkom vo vlastníctve Mesta Nitra,
3. Mesto Nitra vyčistí náhradný pozemok od drevín,
4. pani Jana Gregušová vezme v celom rozsahu späť žalobu na začatie súdneho konania,
5. pani Jana Gregušová nebude od Mesta Nitra, t. j. žalovaného, žiadať odplatu za užívanie sporného pozemku pred jeho prevodom do vlastníctva Mesta Nitra, a teda ani úroky z omeškania za úhradu odplaty za užívanie sporného pozemku,
6. pani Jana Gregušová nebude od Mesta Nitra, t. j. žalovaného, žiadať náhradu trov súdneho konania.

## **II. alternatíva**

### **1. n e s c h v á l i ť**

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámer zámeny časti o výmere cca 600 m<sup>2</sup> z parcely reg. „C“ KN č. 5299/3 - orná pôda o celkovej výmere 770 m<sup>2</sup> zapísanej na liste vlastníctva č. 3681 pre katastrálne územie Nitra na meno Mesta Nitra v celosti (ďalej len „náhradný pozemok“) za pozemok parc. reg. „E“ KN č. 3089/1 – orná pôda o výmere 507 m<sup>2</sup> zapísaného na liste vlastníctva č. 5320 pre katastrálne územie Zobor na meno Jany Gregušovej, trvale bytom Sitnianska 7, 949 01 Nitra, (ďalej len „sporný pozemok“) ako súčasť mimosúdnej dohody, ktorej účelom je vysporiadanie súdneho sporu vedeného na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 18C/416/2015 (ďalej len „súdne konanie“),

### **2. s c h v á l i ť**

pokračovať v prebiehajúcom súdnom konaní.

## **a uznesením č. 135/2018-MR odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre:**

### **1. n e s c h v á l i ť**

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámer zámeny časti o výmere cca 600 m<sup>2</sup> z parcely reg. „C“ KN č. 5299/3 - orná pôda o celkovej výmere 770 m<sup>2</sup> zapísanej na liste vlastníctva č. 3681 pre katastrálne územie Nitra na meno Mesta Nitra v celosti (ďalej len „náhradný pozemok“) za pozemok parc. reg. „E“ KN č. 3089/1 – orná pôda o výmere 507 m<sup>2</sup> zapísaného na liste vlastníctva č. 5320 pre katastrálne územie Zobor na meno Jany Gregušovej, trvale bytom Sitnianska 7, 949 01 Nitra, (ďalej len „sporný pozemok“) ako súčasť mimosúdnej dohody, ktorej účelom je vysporiadanie súdneho sporu vedeného na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 18C/416/2015 (ďalej len „súdne konanie“),

### **2. s c h v á l i ť**

pokračovať v prebiehajúcom súdnom konaní

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh zámeru na uzatvorenie mimosúdnej dohody (Jana Gregušová) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.



