



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Igor Kršiak, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1400 / 2018
Názov materiálu:	Návrh na vysporiadanie pozemkov pod cintorínom Chrenová (Viktor Hrotek)
Spracovateľ:	Zuzana Kotýnková, referent právnik
Napísal:	Zuzana Kotýnková, referent právnik
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	17.05.2018
Dátum vyhotovenia:	24.4.2018

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

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na vysporiadanie pozemkov pod cintorínom Chrenová (Viktor Hrotek)

Alternatíva 1/

s chvaluje

odkúpenie parciel reg. „C“ KN č. 8/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 577 m², č. 8/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m², č. 8/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 29 m² a č. 9 - záhrada o výmere 485 m² a parciel reg. „E“ KN č. 726/6 – záhrada o celkovej výmere 101 m² a č. 726/10 - zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 348 m² zapísaných na liste vlastníctva č. 93 pre katastrálne územie Chrenová (ďalej len „predmetné pozemky“) z výlučného vlastníctva pána Viktora Hroteka, trvale bytom Levická 323/52, 949 01 Nitra, do výlučného vlastníctva Mesta Nitra za celkovú kúpnu cenu 70.000,- € za podmienky, že predávajúci, Viktor Hrotek, sa zaviazuje, že od Mesta Nitra nebude vymáhať žiadne plnenie za užívanie predmetných pozemkov pred ich nadobudnutím do vlastníctva Mesta Nitra, nakoľko užívanie predmetných pozemkov Mestom Nitra pred ich nadobudnutím už je zohľadnené vo výške kúpnej ceny.

ukladá

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie kúpnej zmluvy

T: 30.06.2018

K: MR

Alternatíva 2/

s chvaluje

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 parciel reg. „C“ KN č. 8/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 577 m², č. 8/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m², č. 8/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 29 m² a č. 9 - záhrada o výmere 485 m² a parciel reg. „E“ KN č. 726/6 – záhrada o celkovej výmere 101 m² a č. 726/10 - zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 348 m² zapísaných na LV č. 93 pre katastrálne územie Chrenová na meno výlučného vlastníka Viktora Hroteka, trvale bytom Levická 323/52, 949 01 Nitra (ďalej len „predmetné pozemky“)

za parcely reg. „E“ KN č. 900/101 – orná pôda o výmere 511 m², č. 900/102 – orná pôda o výmere 931 m², č. 901 – záhrady o výmere 62 m², č. 902 – záhrady o výmere 59 m², č. 903/101 – orná pôda o výmere 599 m², č. 903/102 – orná pôda o výmere 227 m², č. 904 – orná pôda o výmere 747 m² a č. 968 – ostatné plochy o výmere 39 m² vedené na LV č. 1223 pre katastrálne územie Chrenová vo vlastníctve Mesta Nitry (ďalej len „náhradné pozemky“), a to za dodržania nasledujúcich podmienok:

1. p. Viktor Hrotek doplatí Mestu Nitra sumu za rozdiel vo výmere náhradných pozemkov a sporných pozemkov (1615 m²) vo výške jednotkovej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom,
2. Mesto Nitra zabezpečí k okamihu zámeny zbavenie práv tretích osôb k náhradným pozemkom (ukončenie nájomných vzťahov),
3. Mesto Nitra vytýči hranice náhradných pozemkov geometrickým plánom,
4. p. Viktor Hrotek si nebude voči Mestu Nitra uplatňovať žiadne iné finančné nároky spojené s užívaním predmetných pozemkov Mestom Nitra pred ich prevodom do vlastníctva Mesta Nitra.

Dôvodom realizácie zámeny nehnuteľností spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je vysporiadanie majetkových práv, ktorých účelom je nadobudnutie pozemkov v areály cintorína, kde mesto titulom prenájmu hrobových miest užíva a poberá prospech aj z pozemkov vo vlastníctve tretej osoby

ukladá

vedúcemu odboru majetku

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

T: 30.11.2018

K: MR

Návrh na vysporiadanie pozemkov pod cintorínom Chrenová (Viktor Hrotek)

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 na vysporiadanie pozemkov pod cintorínom Chrenová (Viktor Hrotek).

Dňa 26.10.2017 nám bola doručená ponuka pána Viktora Hroteka, trvale bytom Levická 323/52, 949 01 Nitra, na vysporiadanie vlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v areáli **cintorína Chrenová**, katastrálne územie Chrenová, obec Nitra, a to pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. 93 v celosti ako parcely reg. „C“ KN č. 8/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 577 m², č. 8/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m², č. 8/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 29 m² a č. 9 - záhrada o výmere 485 m² a ako parcely reg. „E“ KN č. 726/6 – záhrada o celkovej výmere 101 m² a č. 726/10 - zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 348 m² (ďalej len „predmetné pozemky“). **Celková výmera pozemkov pod cintorínom Chrenová vo vlastníctve pána Hroteka činí 1560 m².**

Pán Hrotek dal znalcovi Ing. Oliverovi Stollárovi vypracovať znalecký posudok č. 237/2017 na zistenie všeobecnej hodnoty pozemkov, pričom hodnota bola stanovená vo výške **49,72 €/m²**, t. j. celkovo 77.563,20 €; t. j. 77.600,- € po zaokrúhlení. Pán Hrotek navrhuje odkúpiť nehnuteľnosti za **77.600,- €**.

Pán Hrotek svoju žiadosť odôvodňuje tým, že predmetné pozemky sú toho času užívané Mestom Nitra ako cintorín, mesto predmetné pozemky prenajíma tretím osobám za nájomné ako hrobové miesta, pričom z uvedeného nájomného nemá pán Hrotek, ako majiteľ pozemku, žiaden finančný prospech a uvedený jestvujúci stav možno podľa právneho názoru klasifikovať ako bezdôvodné obohatenie, a preto v záujme zmierneného doriešenia veci navrhuje Mestu Nitra odkúpenie dotknutých nehnuteľností ponúka Mestu Nitra tieto pozemky na odkúpenie za cenu 77.600,- €.

Pán Hrotek podal obdobnú žiadosť už dňa 30.05.2016. Už k uvedenému okamihu si žiadateľ mohol nárokovať náhradu z užívania pozemkov vo výške ročného nájomného určeného znaleckým posudkom. V súlade s uznesením Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť č. 97/2016 zo dňa 07.07.2016, sme túto žiadosť riešili v súlade s § 4 zákona č. 66/2009 Zb. 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 (ďalej len „zákon č. 66/2009 Zb.“), t. j. pánu Hrotekovi bolo odpísané, že k predmetným pozemkom vzniklo Mestu Nitra právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

Vzhľadom na to, že sa jedná o **špecifický prípad, kde Mesto Nitra vyberá nájomné za prenájom hrobového miesta zriadeného na pozemku vo vlastníctve inej osoby**, zadalo Mesto Nitra Ing. Jozefovi Račekovi na vypracovanie znalecký posudok č. 29/2018, ktorý stanovil jednotkovú hodnotu parcely č. 8/1, č. 8/2, č. 8/3, č. 9, č. 726/6 a 10 % z parc. č. 726/10 vo výške **46,85 €/m²** a jednotkovú hodnotu 90 % z parcely č. 726/10 vo výške **26,77 €/m²**. Všeobecná hodnota pozemkov teda činí 66.800,96 €, zaokrúhlene teda **70.000,- €**. Znalecký posudok č. 29/2018 ďalej stanovil **nájom za predmetné pozemky vo výške 7.017,89 €/rok**.

Pán Hrotek sa zatiaľ snaží vec riešiť zmierne a od r. 2014 do tohto času nežiadal od mesta žiadne finančné náhrady za užívanie jeho pozemkov titulom bezdôvodného obohatenia. Opakovane sa stretol s vedením Mestského úradu v Nitre. Na predmetných rokovaníach bolo zo strany prednostu Mestského úradu v Nitre pánu Hrotekovi navrhnuté, že do Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť a na rokovanie Mestskej rady v Nitre a Mestského zastupiteľstva v Nitre bude predložený materiál na **odkúpenie všetkých predmetných pozemkov za kúpnu cenu vo výške 70.000,- €**.

Vzhľadom na rozhodnutia súdov Slovenskej republiky v obdobných prípadoch, ktoré dávajú za pravdu majiteľom pozemkov na úkor miest a na skutočnosť, že **Mesto Nitra predmetné pozemky ďalej prenecháva do užívania iných osôb za finančnú odplatu**, je vhodné prehodnotiť predchádzajúci postup Mesta v tejto veci.

S ohľadom na stanovisko VMČ č. 7 a na diskusiu v Mestskej rade v Nitre bola do návrhu na uznesenie **doplnená alternatíva 2/**, na základe ktorej by mohlo prísť **k zámene predmetných pozemkov za náhradné pozemky**. Ako náhrada v danej lokalite boli nájdené pozemky vedené na LV č. 1223 pre katastrálne územie Chrenová, a to parcely reg. „E“ KN č. 900/101 – orná pôda o výmere 511m², č. 900/102 – orná pôda o výmere 931 m², č. 901 – záhrady o výmere 62 m², č. 902 – záhrady o výmere 59 m², č. 903/101 – orná pôda o výmere 599 m², č. 903/102 – orná pôda o výmere 227 m²,

č. 904 – orná pôda o výmere 747 m² a č. 968 – ostatné plochy o výmere 39 m². Tieto pozemky tvoria ucelený pás o výmere 3175 m² so šírkou len cca 12m. V prípade odčlenenia len časti z náhradných pozemkov zodpovedajúcej hodnote predmetných pozemkov p. Hroteka vyvstáva vzhľadom na tvar náhradných pozemkov problém spočívajúci v tom, že či už by sa p. Hrotekovi odčleňovala predná alebo zadná časť pozemku, muselo by sa v prednej časti pozemku zriaďovať vecné bremeno práva prechodu a prejazdu, čo by sťažilo užívanie už aj tak úzkeho pozemku a okrem toho zadná časť pozemku tvorená parcelami 900/102, 903/102 a 904 sa nachádza v extraviláne obce, a preto je nevhodná ako stavebný pozemok.

VMČ č. 7 Chrenová – Janíkovce – na svojom zasadnutí, ktoré sa uskutočnilo dňa 06.11.2017 uvedenú žiadosť prerokoval a nesúhlasí s kúpou pozemkov a navrhuje doriešenie situácie zámenou pozemkov.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť - na zasadnutí konanom dňa 10.04.2018 prerokovala alternatívu 1/ návrhu na uznesenie a svojím uznesením č. 213/2018 súhlasila s odkúpením za úhrnnú cenu 70.000,- €.

Mestská rada v Nitre na svojom zasadnutí dňa 17.4.2018 návrh na odkúpenie pozemkov pod cintorínom Chrenová (v alternatíve 1/) prerokovala, pričom z diskusie z mestskej rady vyplynula snaha zvážiť aj alternatívu zámeny nehnuteľností v zmysle stanoviska VMČ.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre nasledovný materiál v alternatívach.



315 Mesto Nitra

Hľadat Všetky Legendy

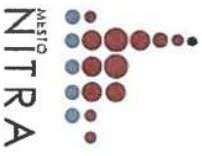
parcely E č. 904, K. ú. Chrenová (parcely E)

Vyhovujúce záznamy:

parcely E č. 904, K. ú. Chrenová (parcely E)



Nástroje Metana Editácia



mal. č. 1400/2018

