



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	Igor Kršiak, prednosta MsÚ v Nitre
<b>Číslo materiálu:</b>	1492/2018
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Dynamik Holding, a.s., pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1875, k.ú. Nitra)
<b>Spracovateľ:</b>	Veronika Števková, referent právnik
<b>Napísal:</b>	Veronika Števková, referent právnik
<b>Prizvať:</b>	–
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	21.06.2018
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	05.06.2018

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

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Dynamik Holding, a.s., pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1875, k.ú. Nitra)

neschvaľuje

- a) spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojitosti s § 5 ods. 2 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v znení neskorších dodatkov  
zámer prenajať pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1875 – ostatné plochy o výmere 5893 m<sup>2</sup>, k.ú. Nitra, obec Nitra, evidovaného na LV č. 3681 na meno Mesta Nitra v celosti, pre spoločnosť Dynamik Holding, a.s. so sídlom Štúrova 22, Nitra, IČO: 34 134 557,
- b) spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov  
zámer odpredať pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1875 – ostatné plochy o výmere 5893 m<sup>2</sup>, k.ú. Nitra, obec Nitra, evidovaného na LV č. 3681 na meno Mesta Nitra v celosti, pre spoločnosť Dynamik Holding, a.s. so sídlom Štúrova 22, Nitra, IČO: 34 134 557,
- c) 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 pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1875 – ostatné plochy o výmere 5893 m<sup>2</sup>, k.ú. Nitra, obec Nitra, evidovaného na LV č. 3681 na meno Mesta Nitra v celosti, za pozemok, resp. pozemky vo vlastníctve spoločnosti Dynamik Holding, a.s. so sídlom Štúrova 22, Nitra, IČO: 34 134 557

**Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Dynamik Holding, a.s., pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1875, k.ú. Nitra)**

V súlade s ustanovením § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v znení platných dodatkov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra.

Odbor majetku eviduje žiadosť spoločnosti Dynamik Holding, a.s., so sídlom Štúrova 22, Nitra (ďalej len ako „žiadateľ“), o prehodnotenie jej realizačného zámeru – realizácia developerského projektu, výstavba komerčných priestorov s parkovacími miestami na Wilsonovom nábreží, a to na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1875 – ostatné plochy o výmere 5893 m<sup>2</sup>, k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaného na LV č. 3681 na meno Mesta Nitra v celosti.

Žiadateľ má záujem predmetný pozemok od Mesta Nitra za týmto účelom odkúpiť, resp. dlhodobo prenajať, prípadne zameniť za iný pozemok v jeho vlastníctve. Developerský projekt spolu s overovacou štúdiou bol v minulosti predložený listom zo dňa 27.02.2007, avšak k odpredaju ani prenájmu neprišlo. Neskôr v roku 2011 žiadateľ opätovne žiadal o prehodnotenie alternatív riešenia zámeru Mesta s predmetným pozemkom – jeho žiadosti vyhovené nebolo.

V nadväznosti na medializované informácie o možnostiach zástavby parc. reg. „C“ KN č. 1875, k.ú. Nitra nám bolo zo strany spoločnosti Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. (ďalej ako ZsVs, a.s.) doručené stanovisko k plánovanej zástavbe parc. reg. „C“ KN č. 1875, k.ú. Nitra. V predmetnom stanovisku ZsVs, a.s. upozorňuje na skutočnosť, že predmetnou parcelou prechádza kanalizačné potrubie zberač „J“ DN 900 v správe ZsVs, a.s. OZ Nitra. Rovnako upozorňuje, že v blízkosti záujmového územia parc. reg. „C“ KN č. 1875, k.ú. Nitra sa nachádzajú aj iné inžinierske siete v správe ZsVs, a.s. – vid' priložená situácia, a preloženie kanalizačného zberača „J“ by bolo vzhľadom na hustotu jestvujúcich inžinierskych sietí veľmi problematické z technického, priestorového ako aj z prevádzkového hľadiska.

**Odbor majetku MsÚ v Nitre:** v rámci návrhu na uznesenie predkladáme na rozhodnutie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre aj zámer prenájmu predmetného pozemku pre žiadateľa. Platné Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v § 5 ods. 2 písm. b) stanovujú „*Mestské zastupiteľstvo schvaľuje vo vzťahu k majetku mesta zámer prenajať vec za požadované nájomné od 40.000,- € ročne, alebo ak primátor vo výnimočných prípadoch predloží návrh zámeru na prenájom veci za požadované nájomné do 40.000,- € ročne na konečné schválenie mestskému zastupiteľstvu; zároveň rozhodne aj o spôsobe prenájmu veci.*“ Vzhľadom na skutočnosť, že predmetný pozemok parc. reg. „C“ KN č. 1875 má výmeru 5893 m<sup>2</sup> je možné predpokladať, že v prípade schválenia prenájmu pre žiadateľa by bola výška nájomného vyššia ako 40.000,- € ročne (nájomnému vo výške 40.000,- € ročne zodpovedá suma vo výške 6,79 €/m<sup>2</sup>, čo je suma podstatne nižšia ako suma obvyklého nájomného v danej lokalite a na požadovaný účel). Z uvedeného dôvodu rozhodovanie o schválení zámeru prenájmu v zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra je v kompetencii Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Žiadateľ vo svojej žiadosti neuviedol skutočnosti, ktoré by odôvodňovali prenájom, resp. odpredaj alebo zámenu predmetného pozemku, pre žiadateľa spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

**ÚHA MsÚ v Nitre:** Podľa Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitra /CMZ/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, dňa 14.3.2013 a dodatkom č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu /VZN/ mesta Nitra č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť CMZ Nitra sa predmetný pozemok nachádza **v lokalite funkčne určenej pre polyfunkčnú zástavbu bývanie a doplnkovo vybavenosť s integrovanými parkovacími priestormi v zmysle verejnoprospešnej stavby – VPS č. D23 – Realizácia verejného podzemného parkovacieho objektu na Wilsonovom nábreží pred internátom Mladosť, integrovaného v prevádzke bývania a vybavenosti vo vyšších podlažiach.**

Z ÚPN CMZ vyplývajú ďalšie záväzné regulatívy:

- **zámer dostavby pozemku je podmienený riešením normovej potreby parkovania pre jednotlivé funkčné prevádzky, byty integrované do objektu a verejné parkovacie priestory s kapacitou 160 verejných parkovacích miest.**
- koeficient zastavanosti stavebného pozemku vytvoreného z parcely č. 1875 v k.ú. Nitra je 0,8,
- podiel zelene na pozemku 15 %,
- prípustná maximálna výška zástavby je v polohe Štúrovej ul., nábrežia rieky Nitra je stanovená do 4 NP. Čiastočne je prípustná max. výška zástavby v polohe od komunikácie Wilsonovo nábrežie stanovená do 3 NP. Maximálna výška zástavby vyjadrená podlažnosťou stanovuje výškový limit korunnej rýmsy nad úrovňou prislúchajúceho upraveného terénu verejného priestoru (chodník).
- dodržať stanovenú stavebnú čiaru z grafickej časti ÚPN CMZ Nitra.
- funkciu bývanie orientovať do vnútrobloku zástavby a k rieke Nitra. Pri riešení funkcie bývania bude potrebné úpravami stavby eliminovať dopravný hluk z priestoru nábrežnej komunikácie a Štúrovej ulice.

Prevládajúce, prípustné doplnkové a neprípustné využitie v zmysle schváleného ÚPN CMZ Nitra:

**Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu bývania vybavenosti (BV)** – prevládajúca funkcia je trvalé bývanie s možnosťou umiestňovať vybavenostné funkcie pre obsluhu obyvateľov širšieho územia. Prevádzky s vybavenostnou funkciou vhodnou pre priestory bývania sú integrované do objektov bývania a nesmú svojou prevádzkou negatívne ovplyvňovať funkciu bývania a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

**a) Prevládajúce funkčné využitie pre bývanie:** stavby pre trvalé a prechodné krátkodobé bývanie, byty v nebytových domoch so stanoveným minimálnym podielom bývania 60 % celkovej podlažnej plochy stavby s využitím parteru pre obchod a služby, obytná zeleň.

**b) Prípustné doplnkové funkčné využitie:** prevádzky obchodu a služieb, predškolské zariadenia a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, ambulantné prevádzky, cirkevné zariadenia, zariadenia pre neorganizovaný šport, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, cyklistické komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, integrované spoločné garáže pre osobné automobily, líniové vedenia technickej infraštruktúry.

**c) Neprípustné funkčné využitie:** výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom na priestory bývania hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa a pod.), prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo forme izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov

drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

**Upozorňujeme na obmedzujúci faktor realizácie zástavby na pozemku – kanalizačný zberač DN 900, ktorý bude nutné preložiť.**

Odporúčame preveriť aj presnú polohu ďalších inžinierskych sietí u jednotlivých správcov.

Konkrétny investičný zámer na pozemku na podklade spracovanej štúdie bude potrebné odsúhlasiť s Mestom Nitra.

**VMČ č. 2:** VMČ nesúhlasí a podporil zmenu Územného plánu, aby bolo parkovisko na Wilsonovom nábreží zachované v pôvodnom stave s jestvujúcou zeleňou.

**Komisia Mestského zastupiteľstva pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť:** prerokovala predmetnú žiadosť a odporučila počkať na schválenie prípadne neschválenie zmeny územného plánu týkajúceho sa pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1875 – ostatné plochy o výmere 5893 m<sup>2</sup>, k.ú. Nitra, obec Nitra, zapísaného na LVč. 3681.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Dynamik Holding, a.s., pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1875, k.ú. Nitra) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

mal. č. 1492/2018

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nitra  
Obec: NITRA  
Katastrálne územie: Nitra

utorok, 5. júna 2018 14:16

PARC. REG. č. C<sup>o</sup>KN č. 1875



SCALE 1 : 1 408

