



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	Igor Kršiak, prednosta Mestského úradu v Nitre
<b>Číslo materiálu:</b>	1606/2018
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (parcela registra „C“ KN č. 1314 v kat. úz. Nitra)
<b>Spracovateľ:</b>	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
<b>Napísal:</b>	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
<b>Prizvať:</b>	-
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	18.10.2018
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	03.10.2018

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

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (parcela registra „C“ KN č. 1314 v kat. úz. Nitra)

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

odpredaj parcely registra „C“ KN 1314 – ostatné plochy o výmere 714 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra, zapísanej v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, pre spoločnosť SYNKLAD GROUP, s. r. o., Diakovská cesta 6248/15, 927 01 Šaľa, IČO: 36 780 201 za kúpnu cenu vo výške 200,- €/m<sup>2</sup> + DPH.

Dôvodom odpredaja spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že spoločnosť SYNKLAD GROUP, s. r. o. Šaľa v roku 2018 odkúpila od Prima banky, a. s. vedľajšiu nehnuteľnosť, stavbu súpisné číslo 1296 na parcele č. 1313, ktorú plánuje zrekonštruovať a využívať na administratívne, obchodné a bytové účely. Susediaci pozemok, parcela registra „C“ KN č. 1314 je mestom nevyužívaná, bez priameho prístupu a jej odpredajom získa finančné prostriedky do rozpočtu mesta.

Kupujúci uhradí náklady spojené s vkladom kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.03.2019

K: MR

## Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (parcela registra „C“ KN č. 1314 v kat. úz. Nitra)

V súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (parcela registra „C“ KN č. 1314 v kat. úz. Nitra).

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre** na zasadnutí konanom dňa 13.09.2018 uznesením číslo 297/2018-MZ **s c h v á l i l o** 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 parcely registra „C“ KN č. 1314 – ostatné plochy o výmere 714 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra, zapísanej v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, pre spoločnosť SYNKLAD GROUP, s. r. o., Diakovská cesta 6248/15, 927 01 Šaľa, IČO: 36 780 201.

Dôvodom odpredať spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že spoločnosť SYNKLAD GROUP, s. r. o. Šaľa v roku 2018 odkúpila od Prima banky, a. s. vedľajšiu nehnuteľnosť, stavbu súpisné číslo 1296 na parcele č. 1313, ktorú plánuje zrekonštruovať a využívať na administratívne, obchodné a bytové účely. Susediaci pozemok, parcela registra „C“ KN č. 1314 je mestom nevyužívaná, bez priameho prístupu a jej odpredajom mesto získa finančné prostriedky do rozpočtu mesta.

Odbor majetku MsÚ v Nitre rieši žiadosť spoločnosti **SYNKLAD GROUP s. r. o., Diakovská cesta 6248/15, Šaľa**, IČO: 36 780 201 zo dňa 03.04.2018 o odpredaj parcely registra „C“ KN č. 1314 – ostatné plochy o výmere 714 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra, vedenej v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra.

Ide o nehnuteľnosť nachádzajúcu sa na Farskej ulici č. 7 v Nitre, za stavbou súpisné číslo 1296 na parcele registra „C“ KN č. 1313 v kat. úz. Nitra, ktorú donedávna vlastnila spoločnosť Prima banka Slovensko, a. s., Hodžova 11, Žilina. Prístup k parcele č. 1314 je možný iba z Farskej ulice cez vedľajší pozemok p. č. 1313, cez kryté prejazdne podbránie stavby situovanej na tejto parcele.

Predmetná nehnuteľnosť bola prenajatá spoločnosti Dexia banka a. s. Slovensko, Hodžova 11, Žilina na základe Nájomnej zmluvy č. j. 973/08/OM, ktorá bola uzatvorená dňa 25.08.2008. Nájomný vzťah nezačal plynúť, nakoľko v zmluvnej lehote, t. j. do 25.08.2009, nebolo doložené povolenie stavebného úradu na uskutočnenie stavby dočasného parkoviska na parc. č. 1314 v kat. úz. Nitra. Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby „Rozšírenie parkoviska Dexia banka pobočka Nitra“ – Farská ulica bolo vydané dňa 15.03.2010.

Spoločnosť SYNKLAD GROUP s. r. o. Šaľa v tomto roku odkúpila stavbu súpisné číslo 1296 na parcele registra „C“ KN č. 1313 v kat. úz. Nitra, ktorú plánuje zrekonštruovať. Prvé tri nadzemné podlažia budú slúžiť na administratívne a obchodné účely, podkrovie na štyri byty a parcelu registra „C“ KN č. 1314 plánuje využívať ako parkovaciu plochu.

### **Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre**

„Podľa Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitry (CMZ) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre dňa 14.03.2013 a dodatkom č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu (VZN) mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť CMZ

Nitry, sa pozemok nachádza v lokalite funkčne určenej pre vybavenosť a bývanie. Prípustná maximálna výška zástavby je stanovená na 3 NP mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia. Maximálna výška zástavby vyjadrená podlažnosťou stanovuje výškový limit korunnej rímsy 10,8 m nad úrovňou prislúchajúceho upraveného terénu verejného priestoru (chodník). Druh a sklon strechy nie je záväzne stanovený.

**Pozemky funkčne určené pre polyfunkciu vybavenosti a bývania (VB)** – pozemky určené prevažne pre polyfunkčné stavby s prevládajúcou funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta a stanoveným podielom bývania do 30% z celkovej podlažnej plochy stavieb. Priestory s funkciou trvalého bývania sú integrované do objektov vybavenosti vo vyšších podlažiach, nemôžu obmedzovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

- a) **Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť:** byty v nebytových domoch so stanoveným podielom bývania do 30% celkovej podlažnej plochy stavby, stavby pre a prechodné krátkodobé bývanie, prevádzky obchodu a služieb, zariadenia pre kultúru, prevádzky administratívy, školské, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, cirkevné zariadenia, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, zariadenia pre neorganizovaný šport.
- b) **Prípustné doplnkové funkčné využitie:** stavby pre bývanie, plochy zelene, integrovaná strešná zeleň, drobné vodné plochy, pešie komunikácie a plochy, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.
- c) **Nepripustné funkčné využitie:** výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou, návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa, čerpacia stanica pohonných hmôt 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, že v zmysle urbanistickej koncepcie schváleného ÚPN CMZ je na parcele č. 1314 umožnené riešiť iba dostavbu existujúceho objektu p. č. 1313 so zachovaním vnútorného nádvorja. Rozsah dostavby parcely č. 1314 je určený vo výkrese ÚPN CMZ – výkres č. 3 Komplettný urbanistický návrh. Zároveň je akýkoľvek zámer dostavby podmienený zabezpečením normovej potreby parkovacích miest na vlastnom pozemku, resp. integrovať pod dostavbu. Ak nie je možné splniť túto podmienku, nie je možné rozširovať prevádzku, resp. funkčné využitie objektu.**

Parcela je situovaná v Pamiatkovej zóne Nitra a k zámeru je nutné vyjadrenie orgánu pamiatkovej ochrany KPÚ v Nitre.“

### **Výbor mestskej časti č. 2 - Staré mesto**

na zasadnutí konanom dňa 23.07.2018 vyjadril súhlas s odpredajom parcely registra „C“ KN č. 1314 o výmere 714 m<sup>2</sup> pre spoločnosť SYNKLAD GROUP s. r. o. Šaľa.

**Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť**

na zasadnutí konanom dňa 31.05.2018 uznesením číslo 104/2018 odporučila osloviť aj ostatných vlastníkov bezprostredne susediacich nehnuteľností a ponúknuť im parcelu registra „C“ KN č. 1314 – ostatné plochy o výmere 714 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra na LV č. 3681 do podielového spoluvlastníctva za cenu 100,- €/m<sup>2</sup> + DPH.

Odbor majetku MsÚ v Nitre sa listami zo dňa 18.06.2018 obrátil na vlastníkov bezprostredne susediacich nehnuteľností, a to MUDr. Jozefa Ravingera, bytom Andreja Šulgana 2/348, Nitra, Ing. Aladára Horvátha, bytom Drevená 697/8, Nitrianske Hrnčiarovce a Mgr. Rolanda Nagya RONA, Farská 12, Nitra so žiadosťou o vyjadrenie k odkúpeniu parcely registra „C“ KN č. 1314 v kat. úz. Nitra. Listy prevzali všetci oslovení, avšak ani jeden nezaslal písomné vyjadrenie k ponuke mesta Nitra.

**Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť**

na zasadnutí konanom dňa 19.07.2018 uznesením číslo 116/2018 odporučila mestskému zastupiteľstvu schváliť prenájom parcely registra „C“ KN č. 1314 – ostatné plochy o výmere 714 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra, LV č. 3681, vlastníkom Mesto Nitra na dobu určitú, do doby skolaudovania vybudovaného parkoviska, najdlhšie však 2 roky od vydania stavebného povolenia za cenu nájmu 3,64 €/m<sup>2</sup>/rok a následný odpredaj predmetnej parcely za kúpnu cenu 200,- €/m<sup>2</sup> + DPH pre spoločnosť SYNKLAD GROUP s. r. o., Diakovská cesta 6248/15, Šaľa s podmienkou, že akákoľvek budúca stavba na predmetnom pozemku bude predmetom schválenia útvárom hlavného architekta mesta Nitra.

Tak, ako je vyššie uvedené, parkovisko bolo skolaudované dňa 15.03.2010.

Podľa znaleckého posudku č. 86/2017 je stanovená všeobecná hodnota parcely registra „C“ KN č. 1314 v kat. úz. Nitra vo výške 200,26 €/m<sup>2</sup>.

**Mestská rada v Nitre**

na zasadnutí konanom dňa 02.10.2018 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj parcely registra „C“ KN 1314 – ostatné plochy o výmere 714 m<sup>2</sup> v kat. úz. Nitra, zapísanej v liste vlastníctva č. 3681, vlastníkom Mesto Nitra, pre spoločnosť SYNKLAD GROUP, s. r. o., Diakovská cesta 6248/15, 927 01 Šaľa, IČO: 36 780 201 za kúpnu cenu vo výške 200,- €/m<sup>2</sup> + DPH.

Na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre predkladáme na prerokovanie návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (parcela registra „C“ KN č. 1314 v kat. úz. Nitra) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.



MATERIÁL V. 1606/2018

**FOTODOKUMENTÁCIA**





