



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Ján Odzgan, prednosta MsÚ
Číslo materiálu:	285/2019
Názov materiálu:	Návrh na odkúpenie nehnuteľnosti do vlastníctva Mesta Nitra v k. ú. Mlynárce (Damaro Slovakia s.r.o.)
Spracovateľ:	Zuzana Veselková, referent pre evidenciu majetku
Napísal:	Zuzana Veselková, referent pre evidenciu majetku
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	10.10.2019
Dátum vyhotovenia:	25.09.2019

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na odkúpenie nehnuteľnosti do vlastníctva Mesta Nitra v k. ú. Mlynárce (Damaro Slovakia s.r.o.)

neschvaľuje

v zmysle § 5 ods.3 a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v platnom znení

odkúpenie nehnuteľnosti do vlastníctva Mesta Nitra v k. ú. Mlynárce a to:

- C KN č. 142/11 – zastav. plochy a nádvoria o výmere 225 m²,
 - C KN č. 316/6 – zastav. plochy a nádvoria o výmere 123 m², spolu s domom so s.č. 233 na parcele C K č. 316/6
 - C KN č. 316/7 – zastav. plochy a nádvoria o výmere 404 m²
- zapísaných v LV č. 7726 vo vlastníctve Damaro Slovakia s.r.o.

Návrh na odkúpenie nehnuteľnosti do vlastníctva Mesta Nitra v k. ú. Mlynárce (Damaro Slovakia s.r.o.)

V súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v platnom znení predkladáme Návrh na odkúpenie nehnuteľnosti do vlastníctva Mesta Nitra v k. ú. Mlynárce (Damaro Slovakia s.r.o.)

V prílohe Vám predkladáme žiadosť spoločnosti Damaro Slovakia s.r.o., Chotárna 1, 949 01 Nitra, zastúpenej konateľom Bc. Róbertom Servickým o odkúpenie majetku mestom Nitra v kat. území Mlynárce, parcely registra C KN č. 316/6, 316/7 z dôvodu plánovanej VPS 1.12 s prepojením Štúrova – Bratislavská.

OM: Na základe uznesenia č. 410/2015-MZ zo dňa 26.11.2015 bola uzatvorená Kúpna zmluva č.j. 605/2016/OM zo dňa 10.03.2016, ktorou Mesto Nitra odpredalo parcelu registra C KN č. 142/11 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 225m² zapísanú v LV č. 7194 za cenu 16200 € vrátane DPH (72,00 €/m²) (60 €/m² + DPH) spoločnosti Damaro Slovakia, s.r.o.. Dôvodom predaja pozemku ako prípadu hodného osobitného zreteľa bolo, že táto parcela je jediným prístupom k parcelám registra C KN č. 316/6, 316/7, ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti, je súčasťou oploteného pozemku a bol zámer ju využiť na vybudovanie príjazdovej komunikácie a parkovacích miest.

K tomuto pôvodnému odpredaju parc. č. 142/11 k.ú. Mlynárce sa **ÚHA vyjadrilo**, že nesúhlasí s odpredajom pozemku. V zmysle schválenej územnoplánovacej dokumentácie je parcela súčasťou verejnoprospešnej stavby č. 1.12 – prepojenie komunikácii Štúrova – Bratislavská.

Vyjadrenie VMČ č. 5: VMČ uvedenú žiadosť prerokovalo a odporúča spoločnosti Damaro Slovakia s.r.o. iniciovať zmeny v územnom pláne mesta Nitry prostredníctvom ÚHA za účelom odblokovania parcely č. 142/11 v k.ú. Mlynárce. Ďalej VMČ odporúča opätovné odkúpenie parcely č. 142/11 do majetku mesta za pôvodnú cenu, za akú bola v roku 2016 odpredaná spoločnosti Damaro Slovakia s.r.o.

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na zasadnutí konanom dňa 15.08.2019 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 109/2019 neodporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť spätné odkúpenie pozemkov parc. reg. „C“ KN č. 316/6 a č. 316/7 v k. ú. Mlynárce na LV č. 7194 vo vlastníctve spoločnosti Damaro Slovakia s.r.o., Chotárna 1, 949 01 Nitra.

OM: Spoločnosť Damaro Slovakia, s.r.o., KZ č.j. 605/2016/OM nadobudlo do vlastníctva nehnuteľnosť C KN č. 142/11 – zast.pl. a nádvorcia o výmere 225m² v kat. území Mlynárce, za kúpnu cenu 16200 € vrátane DPH (72,00 €/m²) (60 €/m² + DPH). Dôvodom predaja pozemku ako prípadu hodného osobitného zreteľa bolo, že táto parcela je jediným prístupom k parcelám registra C KN č. 316/6, 316/7, ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti, je súčasťou oploteného pozemku a bol zámer ju využiť na vybudovanie príjazdovej komunikácie a parkovacích miest.

Spoločnosť neskôr požiadal ÚHA o zmenu účelu využitia na administratívne účely a k zámeru na rekonštrukciu a prestavbu nehnuteľnosti, k čomu mu ÚHA zaslalo zamietavé stanoviská.

Z toho dôvodu Spoločnosť Damaro Slovakia, s.r.o., má záujem odpredať svoje nehnuteľnosti Mestu Nitra pre budúce využitie pri výstavbe plánovanej VPS 1.12. podľa ZP č. 147/2018 a to:

Parcely:

- C KN č. 142/11 – zastav. plochy a nádvoria o výmere 225 m² za kúpnu cenu 20706,75€ (92,03€/m²) + DPH podľa ZP č. 147/2018
- C KN č. 316/6 – zastav. plochy a nádvoria o výmere 123 m² za kúpnu cenu 11319,69€ (92,03€/m²) + DPH podľa ZP č. 147/2018
- C KN č. 316/7 – zastav. plochy a nádvoria o výmere 404 m² za kúpnu cenu 37180,12€ (92,03€/m²) + DPH podľa ZP č. 147/2018

Spolu za parcely: **69 206,56€**

Súčasť nehnuteľností:

- Rodinný dom so s.č. 233 na parcele C K č. 316/6 za cenu 42126,55€
- drevený altánok 4428,80€
- ploty 8738,68€
- dvorová studňa 974,27€
- prípojky a šachty 7318,12€

Spolu za stavby: **63 586,42€**

Všeobecná hodnota celkovo **132 792,98€**

Na základe vyššie uvedeného predkladáme materiál na odkúpenie nehnuteľností do vlastníctva Mesta Nitra v troch alternatívach:

I.alternatíva – neschváliť odkúpenie všetkých nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Damaro Slovakia s.r.o.

II.alternatíva – schváliť odkúpenie všetkých nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Damaro Slovakia s.r.o.

III.alternatíva – schváliť odkúpenie len pozemku, ktorý Mesto Nitra predalo spoločnosti Damaro Slovakia s.r.o., za kúpnu cenu 16200 € vrátane DPH.

Mestská rada v Nitre na zasadnutí konanom dňa 24.09.2019 odporučila MZ v Nitre schváliť I.alternatívu t.j. – neschváliť odkúpenie všetkých nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti Damaro Slovakia s.r.o.

Na základe uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre Návrh na odplatné nadobudnutie nehnuteľností do vlastníctva Mesta Nitra tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

Damaro Slovakia s.r.o Chotárna 1 Nitra

Mestský úrad Nitra
Odbor správy majetku

Mesto Nitra - Mestský úrad v Nitre 950 06 NITRA, Štefánikova tridsa 60	
Dátum:	20. 05. 2019
Číslo:	17 192/19
Prilohy/listy:	Výbehuje: 1/1

Nitra 20.05.2019

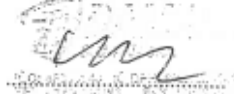
Vec: Žiadosť o odkup majetku mestom Nitra

Vážený správca majetku mesta Nitry

Na základe odporúčania stavebne komisie vyplývajúceho z uznesenia č.05/2019 zo dňa 05.02.2019 a vyjadrením nesúhlasného stanoviska k zámeru našej spoločnosti na rekonštrukciu a prestavbu našej nehnuteľnosti na parcelách 316/6 316/7 v Mlynárčiach sa na Vás obraciame so žiadosťou na odkup predmetného majetku, prípadne o výmenu za iný majetok využiteľný na administratívne účely. Opätovným zamietnutím sme vyčerpali možnosti na zmenu stanoviska útvaru hlavného architekta mesta Nitry. Na predmetnej trase je plánovaná VPS 1.12 s prepojením Štúrova – Bratislavská a dľa názoru ÚHA je realizácia predmetnej VPS nespochybniteľná a je len otázkou termínu. Z rovnakého dôvodu nám bola zamietnutá zmena účelu využívania na administratívne účely našou spoločnosťou a tým pádom je v našom záujme odpredať majetok mestu Nitra pre budúce využitie pri výstavbe plánovanej VPS 1.12.

S pozdravom b.c Róbert Servický konateľ spoločnosti Damaro Slovakia s.r.o

Damaro Slovakia s.r.o



Prílohy

Znalecký posudok nehnuteľnosti.

Vyjadrenie stavebnej komisie.

Znalec: Ing Drahoš Juraj, Bellova 10 949 01 Nitra, čt 0905-569487

Zadávateľ: Damaro Slovakia, s r o Chotárna 1, 94901 NITRA

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 20 09 2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 147/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s č 233 na parc č 316/6 s príslušenstvom a pozemkov parc č 142/11, 316/6, 316/7 v k ú Mlynárcu, pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy

Počet listov (z toho príloh) 43 (z toho 20 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Nitre dňa 01 10 2018

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce, s prístupom po spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu a plynovod.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spoľu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
142/11	zastavané plochy a nádvona	225	225,00	1/1	225,00
316/6	zastavané plochy a nádvona	123	123,00	1/1	123,00
316/7	zastavané plochy a nádvona	404	404,00	1/1	404,00
Spoľu výmera					752,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5 veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	5 - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _{DP} koeficient dopravných vzťahov	4 pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4 výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejnú dopravnú a technické vybavenie	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4 veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3 pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0 nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,25 * 1,00$	3,4650
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,4650$	92,03 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 752,00 \text{ m}^2 * 92,03 \text{ €/m}^2$	69 206,56 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č 142/11	$225,00 \text{ m}^2 * 92,03 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	20 706,75
parcela č 316/6	$123,00 \text{ m}^2 * 92,03 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	11 319,69
parcela č 316/7	$404,00 \text{ m}^2 * 92,03 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	37 180,12
Spoľu		69 206,56

17/2018

Znalec Ing. Juraj Drahoš

číslo posudku 147/2018

III. ZÁVER

1. PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	63 586,41	58 101,18	-	69 206,56	-	-

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom na parc. č. 316/6	42 126,55
Drevený altánok	4 428,80
Ploty	
Plot od ulice	3 242,88
Plot dvorový	586,43
Plot bočný+zadný	4 909,37
Dvorová studňa	974,27
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody 1	1 402,43
Vodomerňá šachta	744,81
Prípojka vody 2	138,69
Domáca vodárenička	207,24
Prípojka kanalizácie	1 279,05
Prípojka plynu	214,63
El prípojka	298,38
Spevnená plocha	2 780,89
Vonkajšie schody	252,00
Spolu stavby	63 586,41
Pozemky	
zastavané plochy, - parc. č. 142/11 (225 m ²)	20 706,75
zastavané plochy, - parc. č. 316/6 (123 m ²)	11 319,69
zastavané plochy, - parc. č. 316/7 (404 m ²)	37 180,12
Spolu pozemky (752,00 m²)	69 206,56
Všeobecná hodnota celkom	132 792,97
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	133 000,00
Slovom: Jedenstotridsaťtisíc Eur	

V Nitra dňa 01 10 2018



Ing. Juraj Drahoš

