



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Ján Odzgan, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	367/2019
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Zobor a kat. úz. Nitra (zámer zámeny nehnuteľností s Rímskokatolíckou cirkvou)
Spracovateľ:	Margaréta Némová, vedúca odboru majetku
Napísal:	Margaréta Némová, vedúca odboru majetku
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	21.11.2019
Dátum vyhotovenia:	06.11.2019

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

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Zobor a kat. úz. Nitra (zámer zámeny nehnuteľností s Rímskokatolíckou cirkvou)

s c h v a ľ u j e

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa §9a ods. 8 pís. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer zámeny nehnuteľností nasledovne:

v kat. území Zobor, LV č. 3079 vo výlučnom vlastníctve Mesta Nitra (areál bývalých kasární pod Zoborom), a to:

pozemky:

- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/80 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 743 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/273 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 835 m²

stavby:

- súpisné číslo 2859, adminis. budova, postavená na parcele č. 4450/37
- súpisné číslo 2860, sklad, postavená na parcele č. 4450/40
- súpisné číslo 2861, sklad, postavená na parcele č. 4450/41
- súpisné číslo 2862, telocvičňa, postavená na parcele č. 4450/43
- súpisné číslo 2867, adminis. budova, postavená na parcele č. 4450/53
- súpisné číslo 2868, adminis. budova, postavená na parcele č. 4450/54
- súpisné číslo 2869, sklad, postavená na parcele č. 4450/55

v kat. území Nitra, LV č. 3681 vo výlučnom vlastníctve Mesta Nitra, a to:

- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 187/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3755 m² - **časť o výmere cca 300 m²** (presnú výmeru určí GP, pozemok na Podzámskej ulici)
- stavba, súpisné číslo 542, Základná škola sv. Marka, Nitra, postavená na parcele č. 7261/88
- pozemok reg. „C“ KN č. 7261/88 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1697 m² pod stavbou súpisné číslo 542

za nehnuteľnosti

v kat. území Zobor, LV č. 3479 vo výlučnom vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi Sídelskej kapituly Nitra, Námestie Jána Pavla II. č. 7, 950 50 Nitra, IČO: 35593016 (areál bývalých kasární pod Zoborom), a to:

pozemky:

- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/86 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1495 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/87 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 547 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/88 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 417 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/388 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 290 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/389 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1430 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/89 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 247 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/90 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 580 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/98 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 250 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/91 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 899 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/306 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2670 m² - **časť o výmere cca 550 m²** (presnú výmeru určí GP)
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/99 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 832 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/101 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/394 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 716 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/395 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m²

- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/376 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 727 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/387 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1871 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/390 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2731 m²

a časti pozemkov spolu o výmere cca 500 m² (presnú výmeru určí GP):

- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4449/20 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 686 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/266 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 967 m²
- pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4450/267 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5373 m²

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti podielu 1/2 z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4450/378 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m²
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti podielu 1/2 z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4450/393 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1113 m²

bez ďalšieho finančného vyrovnania

Zámena predmetných nehnuteľností spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je z dôvodu majetkovoprávneho usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami (a pod budúcimi stavbami) vo vlastníctve Mesta Nitra. V záujme riešenia investičných zámerov Mesta Nitra v areáli bývalých kasární pod Zoborom, a to výstavby novej lukratívnej materskej škôlky a rekonštrukcie 4 budov na kreatívne centrum, je potrebné riešiť celkový prístup k týmto nehnuteľnostiam, ako aj možnosť realizácie budúceho parkoviska.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

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

T: 31.03.2020

K: MR

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz.

Zobor a kat. úz. Nitra

(zámer zámeny nehnuteľností s Rímskokatolíckou cirkvou)

V súlade s ustanovením § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a VZN č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Na základe doterajších vzájomných rokovaní vedenia Rímskokatolíckej cirkvi (ďalej len „RKC“) a zástupcov vedenia Mesta Nitry predkladáme tento návrh čiastočného usporiadania nehnuteľností:

Nehnutel'nosti vo vlastníctve Mesta Nitry navrhnuté na zámenu s RKC:

1. ZŠ sv. Marka (Klokočina)

Budovu základnej školy (stavba súp. č. 542 na pozemku parc. č. 7261/88) má v dlhodobom prenájme RKC za symbolické nájomné 1,- €/rok. Tento právny stav nedovoľuje čerpanie fondov na rekonštrukciu, keďže zriaďovateľ základnej školy a vlastník budovy nie je ten istý. Vzhľadom k tomu, že mesto nemá reálny príjem z prenájmu tejto nehnuteľnosti a vedenie školy plánuje rozšíriť kapacity dobudovaním ďalších tried, odporúčame zahrnúť túto nehnuteľnosť do zámeny.

- hodnota podľa ZP - 1 110 000,- €

2. Objekty v areáli býv. kasární pod Zoborom (schválený zámer odpredaja formou OVS – 3 objekty)

Ide o 3 budovy v areáli bývalých kasární pod Zoborom (stavby súp. č. 2867, 2868 a 2869), ktoré sú zaradené medzi kultúrne pamiatky. Mestským zastupiteľstvom v Nitre boli tieto stavby schválené na odpredaj formou OVS. Pozemky pod budovami sú vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi Sídelskej kapituly Nitra. Vzhľadom k tomu, že RKC prejavila záujem o tieto budovy, navrhujeme zahrnúť ich do zámeny. Hodnota budov sa každoročne znižuje vzhľadom na ich havarijný technický stav (zatekanie do budov). Mesto Nitra neplánuje rekonštrukciu týchto objektov.

- hodnota podľa ZP - 280 000,- €

3. Objekty v areáli býv. kasární (od Dobšinského ul. – 5 objektov)

Ide o 5 objektov, ktoré sú určené na odstránenie. V súčasnosti sú využívané len ako skladové priestory. V celom areáli nie je napojenie na siete, všetky objekty sú teda bez energií. Ich odstránenie Mestom Nitra by bolo len nákladovou položkou pre mesto. RKC má záujem o ich odstránenie a získané uvoľnené pozemky, ktoré sú v jej vlastníctve, plánuje využiť v zmysle Územného plánu mesta Nitra na prípadný investičný zámer (predpoklad: výstavba bytov).

- hodnota cca: - 150 000,- € (účtovná hodnota: 100 000,-€)

4. Pozemok na Podzámskej ulici – parc. č. 187/11 – časť o výmere cca 300 m²

Pozemok, ktorý je vo vlastníctve Mesta Nitra, sa nachádza na Podzámskej ulici. Tvorí čiastočne trávnatú plochu pri chodníku a čiastočne chodník. RKC má záujem na časti tohto pozemku vybudovať výťah na Nitriansky hrad. Štúdia tohto zámeru už bola predložená na odsúhlasenie Útvary hlavného architekta MsÚ v Nitre, so zreteľom zachovania chodníka aj cez budúcu odčlenenú parcelu..

cca 300 m² x 130,- €/m²

- hodnota cca: - 39 000,- €

5. a 6. Pozemok parc. č. 4450/273 a pozemok parc. č. 4450/80 (býv. kasárne pod Zoborom)

Pozemok parc. č. 4450/80 sa nachádza pod budovou súp. č. 2887 a pozemok parc. č. 4450/273 tvorí okolie budovy súp. č. 2887, ktorá je vo vlastníctve Archeologického ústavu SAV. Mesto Nitra v minulosti na predbežných rokovaniach s Arch. ústavom SAV plánovalo usporiadanie tejto budovy do vlastníctva mesta, z toho dôvodu boli do vlastníctva Mesta Nitra získané predmetné pozemky od RKC. Od tohto zámeru sa ale upustilo, preto už tieto pozemky nie sú pre mesto potrebné a odporúčame ich zameniť s RKC. RKC postupne usporiada svoje pozemky s Arch. ústavom SAV.

5. Pozemok parc. č. 4450/273 – výmera 835 m² x 120,21 €/m² - **100 375,35 €** (okolie stavby súp. č. 2887 – vlastník stavby Arch. ústav SAV)

6. Pozemok parc. č. 4450/80 – výmera 743 m² x 120,21 €/m² - **89 316,03 €** (pozemok pod stavbou súp. č. 2887 – vlastník stavby Arch. ústav SAV)

Hodnota všetkých vyššie uvedených nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra, ktoré sú navrhnuté na zámenu, je: 1 768 691,38 €

Nehnutel'nosti vo vlastníctve RKC navrhnuté na zámenu s Mestom Nitra:

Mesto Nitra v záujme riešenia svojich investičných zámerov v areáli bývalých kasární pod Zoborom, a to výstavby novej lukratívnej materskej škôlky a rekonštrukcie 4 budov na kreatívne centrum, potrebuje riešiť celkový prístup k týmto nehnuteľnostiam, ako aj možnosť realizácie budúceho parkoviska.

V minulých rokoch bola časť areálu, hlavne pozemky pod budovami, ktoré sú vo vlastníctve mesta, majetkovo-právne usporiadaná do vlastníctva Mesta Nitra.

Predmetom tejto zámeny je majetkovo-právne dousporiadanie hornej časti areálu bývalých kasární pod Zoborom tak, aby nehnuteľnosti Mesta Nitra v rámci celého areálu tvorili jednotný celok spolu so zabezpečením prístupu z Jeleneckej ulice a možnosťou parkovania.

Nehnutelnosti vo vlastníctve RKC (býv. kasárne pod Zoborom):

časť	p.č.	výmera	cena	cena spolu
BLOK A	4450/86	1495		
	4450/87	547		
	4450/88	417		
	4450/388	290		
	4450/389	1430		
	4450/89	247		
	4450/90	580		
	4450/98	250		
	4450/91	899		
Spolu BLOK A		6155	120,21	739 892,55
	4450/306	550	časť	
	4450/99	832		
	4450/101	7		
	4450/394	716		
	4450/395	369		
časť- GP:	4450/376	727		
	4450/393 (podiel 1/2)	556,5		
	4450/378 (podiel 1/2)	97,5		
	4449/20,4450/266,4450/267	500		
Spolu BLOK B		4355	120,21	523 514,55
cesta	4450/387	1871		
cesta	4450/390	2731		
spolu cesty		4602	120,21	553 206,42

Hodnota všetkých vyššie uvedených nehnuteľností vo vlastníctve RKC (15 112m²), ktoré sú navrhnuté na zámenu, je: 1 816 613,52 €

Rozdiel hodnoty nehnuteľností v prospech Mesta Nitra: + 47 922,14 €

K materiálu sú priložené grafické podklady jednotlivých nehnuteľností navrhnutých na zámenu a snímka celého areálu bývalých kasární pod Zoborom spolu s vyznačením predmetu zámény.

Vyjadrenie ÚHA:

Na základe posúdenia návrhu na zámenu nehnuteľností so spracovanou Urbanistickou štúdiou: „Areál kasární pod Zoborom v Nitre“, ktorá stanovila základnú koncepciu revitalizácie areálu, a schváleným Územným plánom Centrálnej mestskej zóny v Nitre, útvár súhlasí, ale neodporúča zámenu nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra reg. „C“ KN parc. č. 4450/103, 4450/105, 4450/106 a 4450/107 v k. ú. Zobor (objekty sú súčasťou územia navrhovaného na novú polyfunkčnú výstavbu a prepojovaciú komunikáciu ulíc Jelenecká – Chrenovská). Potrebné je doriešiť zabezpečenie trvalého prístupu k týmto objektom.

Upozorňujeme, že pozemok vo vlastníctve Mesta Nitra reg. „C“ KN parc. č. 187/11 v k. ú. Nitra zasahuje aj pod verejné priestory určené ÚPN – CMZ Nitra (existujúci peší chodník a miestna komunikácia Podzámska ulica), ktoré je potrebné ponechať vo vlastníctve mesta.

VMČ č. 2 – Staré mesto

Návrh zámeny prerokoval na zasadnutiach dňa 02.09.2019 a 07.10.2019 a s prerokovaným zámerom zámeny **súhlasí**. Zároveň súhlasí so zámenou pozemku na Podzámskej ulici v zmysle predloženého materiálu.

VMČ č. 4 – Klokočina

Návrh zámeny prerokoval na zasadnutiach dňa 09.09.2019 a 07.10.2019 a na základe toho, že zámena je v prospech mesta, výbor **súhlasí** so zámerom zámeny pozemkov a objektov (ZŠ sv. Marka, objekty a pozemky v areáli bývalých kasární pod Zoborom, pozemok na Podzámskej ul.).

VMČ č. 6 – Zobor, Dražovce

Návrh zámeny prerokoval na zasadnutiach dňa 12.09.2019 a 08.10.2019 a **súhlasí** so zámenou nehnuteľností a vzájomným usporiadaním pozemkov medzi Mestom Nitra a Rímskokatolíckou cirkvou v zmysle predloženého materiálu.

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť:

Materiál prerokovala na zasadnutí dňa 24.10.2019 a uznesením č. 179/2019 **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť zámer zámeny** nehnuteľností podľa predloženého návrhu.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Zobor a kat. úz. Nitra (zámer zámeny nehnuteľností s Rímskokatolíckou cirkvou) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Bod 1.

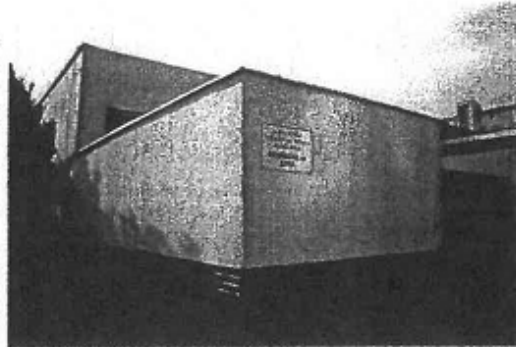
Fotodokumentácia zo dňa 29.10.2015,
areálu a interiérov Základnej školy sv. Marka, na Petzwalovej ulici č. 542/1, v Nitre

a. Vonkajšie pohľady

▼ Pohľad na vstup do areálu školy.



▼ Pohľad na časť pavilónu HP (hosp. pavilónu), pri vstupe do areálu.



▼ Pohľad na vstup do budovy školy - pavilón MŠ (pre ročníky 5-9).



▼ Pohľad na priestor pred vstupom do školy.

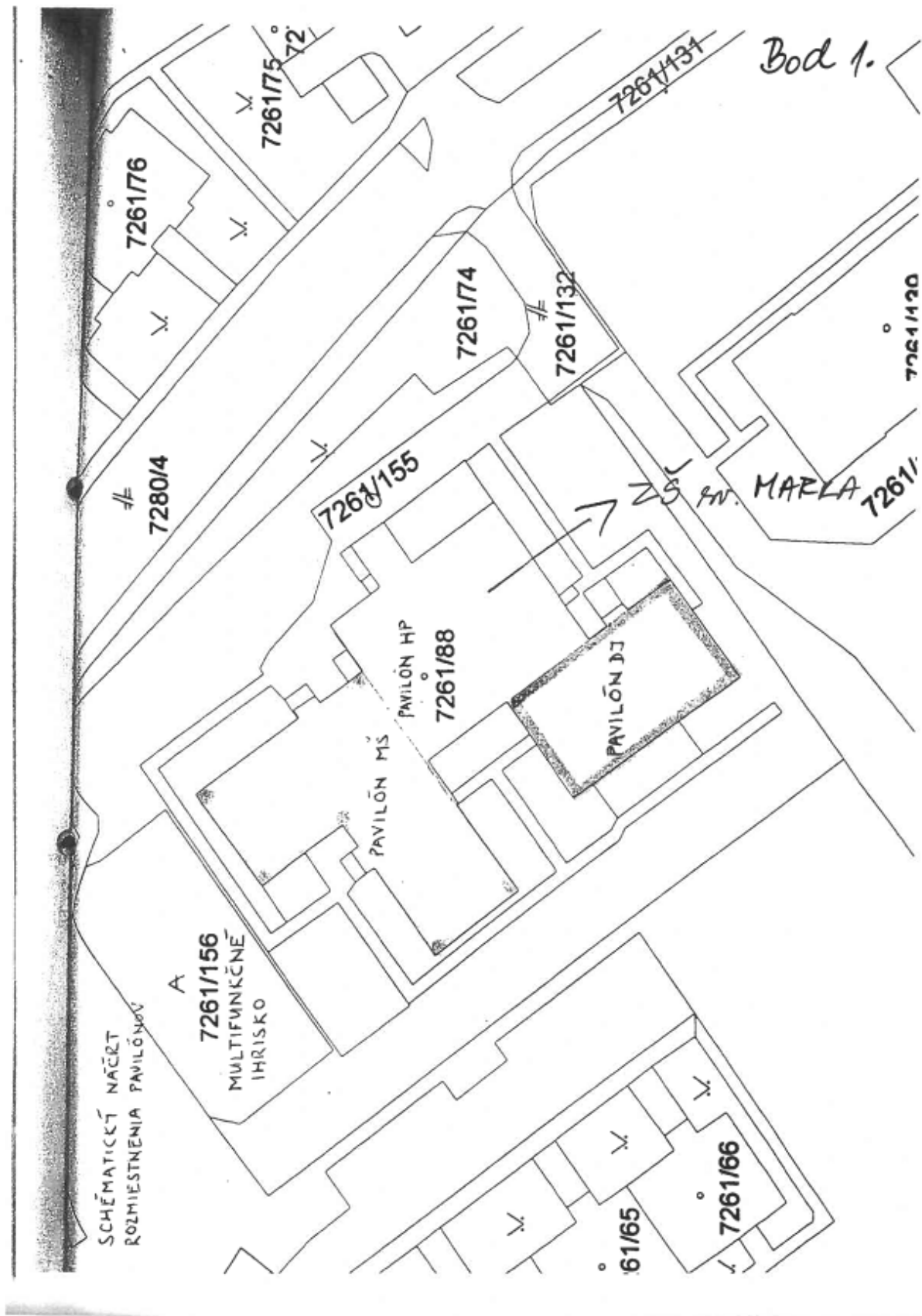


▼ Vľavo časť bloku MŠ, vpravo časť multifunkčného ihriska.



▼ Priestor medzi multifunkčným ihriskom a pavilónom MŠ.





BISKUPSKÝ ÚRAD V NITRE

487/92

Prílohy: odvolajte sa vždy
na číslo!

NITRA

11.6.1992

PSC 950 50

Tel. 251 65

Z R I A Ď O V A C I Ā L I S T I N A

Na základe rozhodnutia Ministerstva školstva, mládeže a športu Slovenskej republiky o zaradení cirkevnej Základnej školy sv. Marka v Nitre do siete škôl - č.8440/1992 - 21 zo dňa 25.5.1992

N A B O Ž I U S L Á V U

A P R E K R E Š Ť A N S K Ť V Ý C H O V U M L Á D E Ž E

z r i a ě u j e

B i s k u p s k ý ú r a d v N i t r e

Základnú školu sv. Marka v Nitre na Klokočine.

M. Prantišek
M o n e P r a n t i š e k R á b e k



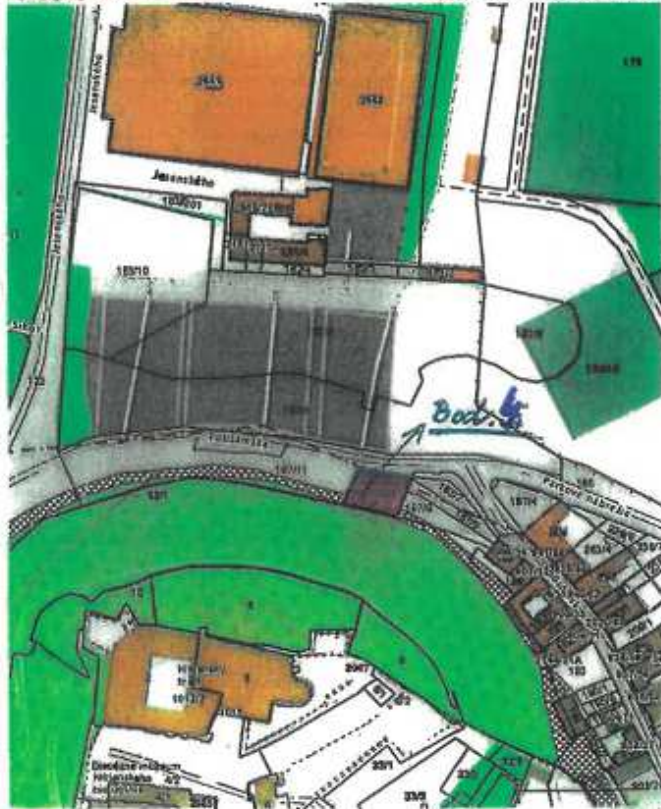
Bod 4.

ČASŤ POZEHKU - VL.MN (300m²)
ZÁMENA S RKC.

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Export

Mapový štýl: 1070 + 1070 + 1070 + 1070



Vytlačené z aplikácie [Mapový štýl ZMGS](#). Nepoužiteľné na právne účely.
Dátum: 9.1.2019

001

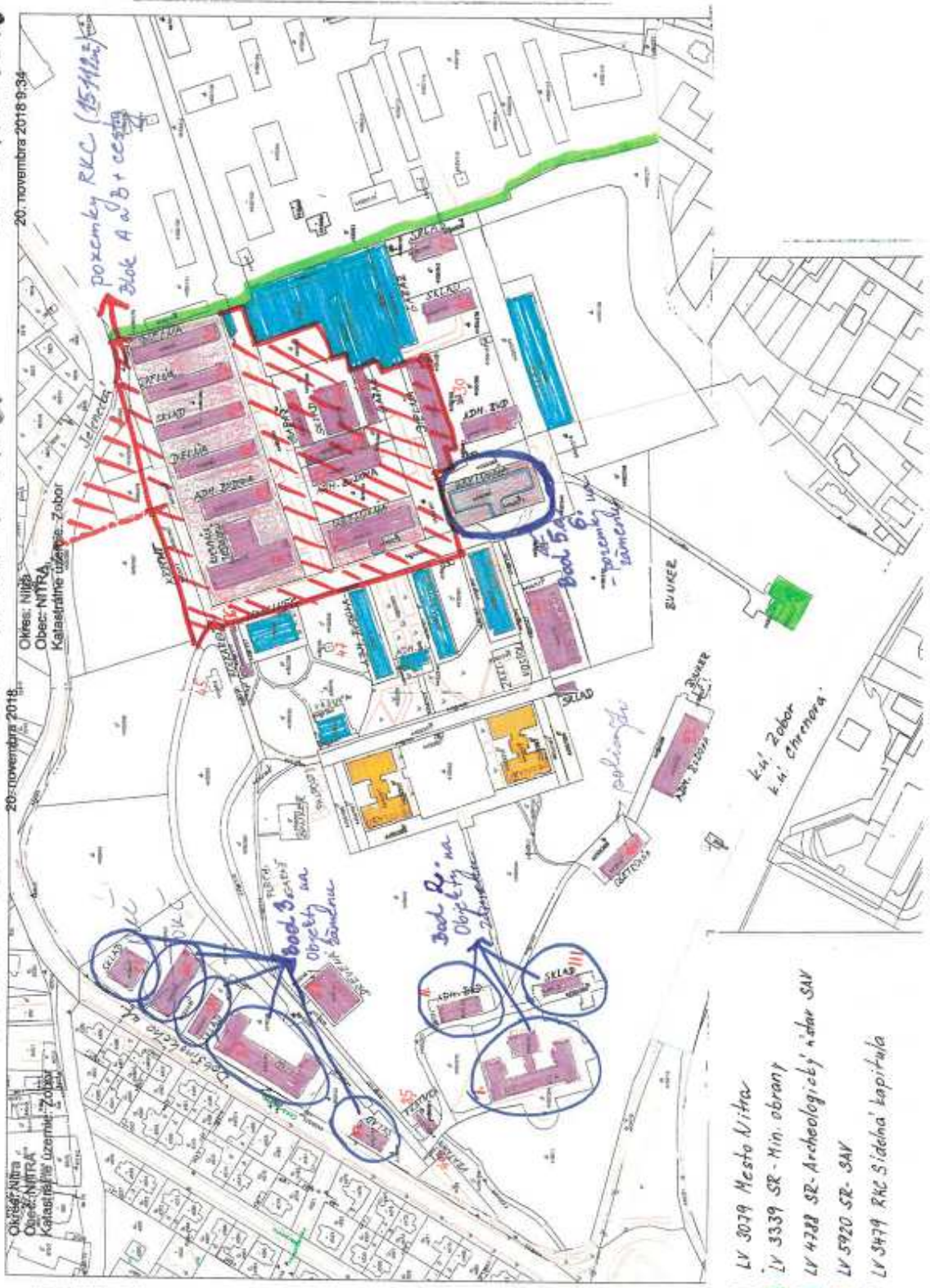
Bod 4.



NÁVRH XÄÄHENY MESTO NITRA A RKC.

vytvorene cez katastrany portál

KM : 24.10.2019



- LV 3079 Mesto Nitra
- LV 3339 SR- Min. obrany
- LV 4788 SR- Archeologicky' natar SAV
- LV 5920 SR- SAV
- LV 3479 RKC Sidelna' kapitula