



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	<b>Mgr. Martin Horák, dočasne poverený výkonom funkcie prednostu Mestského úradu v Nitre</b>
<b>Číslo materiálu:</b>	<b>431/2020</b>
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra a odkúpenie nehnuteľností (Mgr. D. Bittner, zámer zámenny pozemkov na ul. Pri mlyne, 1. mája a Nezábudkova a odkúpenie stavieb s pozemkami na ul. Pri mlyne od spol. Pullmann s.r.o.)
<b>Spracovateľ:</b>	Mária Uhrinová, referent pre majetkoprávne usporiadanie
<b>Napísal:</b>	Mária Uhrinová, referent pre majetkoprávne usporiadanie
<b>Prizvať:</b>	–
<b>Dátum rokovania MZ</b>	06.02.2020
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	22.01.2020

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

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

## 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 a odkúpenie nehnuteľností

(Mgr. D. Bittner, zámer zámeny pozemkov na ul. Pri mlyne, 1. mája a Nezábudkova a odkúpenie stavieb s pozemkami na ul. Pri mlyne od spol. Pullmann s.r.o.)

### **I. Alternatíva**

n e s c h v a ľ u j e

zámer zámeny častí pozemkov spolu o výmere cca 1322 m<sup>2</sup> vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Dolné Krškany, zapísaných na LV č. 980

„C“KN parc. č. 1208 - ostatná plocha o výmere 1840 m<sup>2</sup>

„C“KN parc. č. 1204/1 – ostatná plocha o výmere 2856 m<sup>2</sup>

za pozemky spolu o výmere 1233 m<sup>2</sup> vo vlastníctve Mgr. Dušana Bittnera, bytom Klincová 755/34, Bratislava 821 08 v kat. území Dolné Krškany, a to:

„C“KN parc. č. 925/2 – zastav. pl. o výmere 261 m<sup>2</sup>, LV č. 750

„C“KN parc. č. 925/3 – zastav. plochy o výmere 111 m<sup>2</sup>, LV č. 750

„E“KN parc. č. 430/4 – orná pôda o výmere 412 m<sup>2</sup>, LV č. 1176

„E“KN parc. č. 430/104 – orná pôda o výmere 449 m<sup>2</sup>, LV č. 1176

bez finančného vyrovnania, spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

alebo

### **II. Alternatíva**

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

zámer zámeny častí pozemkov spolu o výmere cca 1322 m<sup>2</sup> (výmeru upresní geom. plán) vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Dolné Krškany, zapísaných na LV č. 980

„C“KN parc. č. 1208 - ostatná plocha o výmere 1840 m<sup>2</sup>

„C“KN parc. č. 1204/1 – ostatná plocha o výmere 2856 m<sup>2</sup>

za pozemky spolu o výmere 1233 m<sup>2</sup> vo vlastníctve Mgr. Dušana Bittnera, bytom Klincová 755/34, Bratislava 821 08 v kat. území Dolné Krškany, a to:

„C“KN parc. č. 925/2 – zastav. pl. o výmere 261 m<sup>2</sup>, LV č. 750

„C“KN parc. č. 925/3 – zastav. plochy o výmere 111 m<sup>2</sup>, LV č. 750

„E“KN parc. č. 430/4 – orná pôda o výmere 412 m<sup>2</sup>, LV č. 1176

„E“KN parc. č. 430/104 – orná pôda o výmere 449 m<sup>2</sup>, LV č. 1176

bez finančného vyrovnania.

Zámena je možná len za podmienky, že nadobúdateľ časti parc. č. 1208 umožní vlastníčkovi a nájomcom zvyšnej časti predmetného pozemku, ktorá zostane vo vlastníctve Mesta Nitra prístup ku korytu rieky.

Dôvodom zámeny spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že na pozemkoch vo vlastníctve Mgr. Dušana Bittnera sa nachádzajú miestne komunikácie ul. Pri mlyne, ul. 1. mája a Nezábudkova ul. vo vlastníctve Mesta Nitra. Mgr. Dušan Bittner je jedným z konateľom spol. Pullman s. r. o., Toplianska 16, 821 07 Bratislava, IČO: 35 972 424, ktorá je vlastníkom vodného mlyna na pozemku „C“KN parc. č. 1209/4, 1207/13,14 a časť pozemku „C“KN parc. č. 1204/1 vo

vlastníctve Mesta Nitra je potrebný na rozšírenie manipulačného priestoru pri násypkách obilnín, ktoré sú súčasťou mlyna a pozemok „CKN parc. č. 1208 tvorí jediný možný prístup k súčasťam mlyna (rybovody).

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: 30.06.2020

K: MR

alebo

### **III. alternatíva**

odporúča

primátorovi Mesta Nitra rokovať so zástupcami spoločnosti Pullmann s. r. o., Toplianska 16, 821 07 Bratislava, IČO: 35 972 424 o podmienkach odkúpenia nehnuteľností /Pullmannov mlyn/ v kat. území Dolné Krškany, zapísaných na LV č. 1534, a to:

stavba bez súpisného čísla - vodný mlyn na pozemku „C“KN parc. č. 1205,

stavba bez súp. č. – strojovňa na pozemku „C“KN parc. č. 1207/2,

a pozemky „C“KN parc. č. 1204/2 – ostatná pl. o výmere 130 m<sup>2</sup>, č. 1205 – zastav. pl. o výmere 340 m<sup>2</sup>, a č.1207/2 – zastav. pl. o výmere 111 m<sup>2</sup>

**Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra a odkúpenie nehnuteľností (Mgr. D. Bittner, zámer zámeny pozemkov na ul. Pri mlyne, 1. mája a Nezábudkova a odkúpenie stavieb s pozemkami na ul. Pri mlyne od spol. Pullmann s.r.o.)**

V súlade s ustanovením § 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Odbor majetku MsÚ Nitra eviduje opätovnú žiadosť Mgr. Dušana Bittnera, bytom Klincová 755/34, 821 08 Bratislava, zo dňa 25.10.2019 o zámenu pozemkov vo svojom vlastníctve spolu o výmere 1233 m<sup>2</sup> v kat. území Dolné Krškany, „E“KN parc. č. 430/4 – orná pôda o výmere 412 m<sup>2</sup> a „E“KN parc. č. 430/104 – orná pôda o výmere 449 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. 1176 a „C“KN parc. č. 925/2 – zastav. pl. o výmere 261 m<sup>2</sup>, „C“KN parc. č. 925/3 – zastav. plochy o výmere 111 m<sup>2</sup>, LV č. 750 za časť pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra t.j. 310 m<sup>2</sup> z pozemku „C“KN parc. č. 1204/1 a časť o výmere 637 m<sup>2</sup> z pozemku „C“KN parc. č. 1208, LV č. 980, podľa už chválených uznesení na prenájom (uvedené nižšie). Mgr. Bittner navrhol, že rozdiel vo výmere pozemkov vymedzených podľa už schválených uznesení (637 m<sup>2</sup>+310 m<sup>2</sup>), ktorý predstavuje 296 m<sup>2</sup>, by sa mohol vykompenzovať napr. rozšírením prístupovej cesty plochou medzi oplotením ČOV a brehovou čiarou (parc. č. 1204/1), resp. na ľavom brehu (parc. č. 1208), alebo kombináciou oboch týchto možností.

Zámenu navrhol za účelom zabezpečenia prístupu k ľavostranným objektom mlynu (rybovody), ktorý sa nachádza na ul. Pri mlyne č.1, na pozemkoch „C“KN parc. č. 1205, a č. 1207/2, LV č. 1534 vo vlastníctve spol. Pullmann s.r.o., so sídlom Toplianska 16, Bratislava, IČO 35 972 424 (žiadateľ je jedným zo spoločníkov tejto spoločnosti).

Pozemky vo vlastníctve žiadateľa, ponúknuté na zámenu sa nachádzajú pod miestnymi komunikáciami, a to: Nezábudková ul. („E“KN parc. č. 430/4) na „C“KN parc. č. 704/1 bez založeného listu vlastníctva, na ul. 1. mája („E“KN parc. č. 430/104) na parc. č. 632/1 bez založeného listu vlastníctva a na ul. Pri mlyne (CKN p.č. 925/2,3).

Mestské zastupiteľstvo v Nitre **schválilo uznesením č. 122/2017-MZ zo dňa 06.04.2017 v bode 2** prenájom časti predmetného pozemku o výmere 637 m<sup>2</sup> pre Mgr. D. Bittnera „C“KN parc. č. 1208, na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace za nájomné 3,64 €/m<sup>2</sup>/rok za podmienky, že nájomcom uvedeným v bode 1 bude umožnený prístup ku korytu rieky.

V zmysle bodu 1 schvaľovacej časti uzn. č. 122/2017-MZ boli uzatvorené nájomné zmluvy:

- NZ č.j. 1297/2017/OM zo dňa 5.6.2017 s manželmi Hajdákovými k časti parc. č. 1208 o výmere 400 m<sup>2</sup>
- NZ č.j. 1296/2017/OM zo dňa 5.6.2017 s Petrou Zajíčkovou k časti parc. č. 1208 o výmere 289 m<sup>2</sup>

Mestské zastupiteľstvo v Nitre **schválilo uznesením č. 123/2017-MZ zo dňa 06.04.2017** prenájom časti pozemku o výmere 310 m<sup>2</sup> vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Dolné Krškany z „C“KN parc. č. 1204/1, LV č. 980 pre Mgr. Dušana Bittnera, na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace, za nájomné 3,64 €/m<sup>2</sup>/rok.

Pán Bittner nesúhlasil s prenájmom v zmysle oboch uznesení a predložil nám nájomnú zmluvu, kde navrhol prenájom pozemkov v jeho vlastníctve, ktoré sa nachádzajú pod miestnymi komunikáciami ul. Pri mlyne, ul. 1. mája a Nezábudkova ul. (recipročnú nájomnú zmluvu). Odbor majetku vypracoval Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 122/2017-MZ zo dňa 06.04.2017 so zapracovaním podmienok recipročnej nájomnej zmluvy a zrušenie uznesenia č. 123/2017-MZ zo dňa 06.04.2017, ktorý bol prerokovaný na zasadnutí Mestského zastupiteľstva

v Nitre dňa 30.05.2019 a uznesením č. 181/2019-MZ neschválilo zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 122/2017-MZ zo dňa 06.04.2017.

Keďže uznesenia č. 122/2017-MZ zo dňa 6.4.2017 a č. 123/2017-MZ zo dňa 6.04.2019 zostávajú stále v platnosti, vyzvali sme p. Bittnera na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

Na našu výzvu nám Mgr. Bittner zaslal odpoveď, že nájom je pre neho finančne neprijateľný a vyzval nás na uzatvorenie zámennej zmluvy v rovnakej výmere, tak ako je opísané v úvode tejto žiadosti z dôvodu, že Mesto Nitra bezplatne užíva jeho pozemky pod miestnymi komunikáciami, čím sú porušené jeho ústavné práva a pozemok parc. č. 1208 vo vlastníctve Mesta Nitra tvorí jediný prístup k ľavostranným objektom mlyna.

Pamiatkový úrad SR svojím rozhodnutím č. PUSR-2019/8192-15/60840/KIR vyhlásil vodný mlyn s okolitými pozemkami za národnú kultúrnu pamiatku (zapísané na LV č. 1534) s výnimkou parc. č. 1208 a 1204/1, ktoré priamo súvisia s objektami mlyna a sú vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mgr. Bittner ďalej uviedol, že alternatívou riešenia tohto problému by bolo odkúpenie vodného mlyna /Pullmannov mlyn/ (stavba bez súp. č. - vodný mlyn na pozemku „C“KN parc. č. 1205, stavba bez súp. č. – strojovňa na pozemku „C“KN parc. č. 1207/2, a pozemky „C“KN parc. č. 1204/2 – ostatná pl. o výmere 130 m<sup>2</sup>, č. 1205 – zastav. pl. o výmere 340 m<sup>2</sup>, a č.1207/2 – zastav. pl. o výmere 111 m<sup>2</sup>, LV č. 1534 vo vlastníctve spol. Pullmann s.r.o., so sídlom Toplianska 16, Bratislava, IČO 35 972 424 (Mgr. Bittner je jedným zo spoločníkov) do vlastníctva Mesta Nitra, ktorý by mohol byť využívaný po dobudovaní cyklotrasy pozdĺž rieky Nitra.

Poznamenávame, že na verejne prístupnej webstránke realitnej kancelárie je zverejnená ponuka na odpredaj predmetného mlyna s pozemkami na cenu 175 tis.€.

**ÚHA:** V súlade so schváleným Územným plánom mesta Nitra sú pozemky p.č. 1204/1 a 1208 v k.ú. D. Krškany funkčne určené pre funkciu bývania s priestorovým usporiadaním voľnej uličnej zástavby do 2 NP a urbánnu ekostabilizujúcu zeleň – na týchto vyčlenených plochách sa so zástavbou neuvažuje. Upozorňujeme, že pozemky sú dotknuté verejnoprospešnou stavbou č. 1.7 – prepojavacia komunikácia Krškany – Hodžova ul., pre ktorú bude potrebné vymedziť územnú rezervu na základe podrobnejšej projektovej dokumentácie. Taktiež spadajú do ochranného pásma ČOV. Pozemkami prechádzajú inžinierske siete, o presné vytyčenie ich trás je nutné požiadať jednotlivých správcov IS.

Miestne komunikácie prešli do vlastníctva Mesta Nitry podľa zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov ako aj v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. (ďalej „zákon č. 138/1991“) o majetku obcí v znení neskorších predpisov a to vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Podľa zákona č. 138/1991 prešli do vlastníctva obcí z majetku Slovenskej republiky hnutelne a nehnuteľné veci, ktoré boli v práve hospodárenia národných výborov alebo nimi zriadených organizácií, ku ktorým prešla zakladateľská a zriaďovateľská funkcia na obec podľa zákona č. 518/1990 Zb. o prechode zakladateľskej alebo zriaďovateľskej funkcie národných výborov na obce. Podľa zákona 138/1991 prešli do majetku obcí do vlastníctva obcí stavby ako miestne komunikácie, administratívne budovy, kultúrne domy, základné školy, predškolské zariadenia, centrá voľného času domovy – penzióny pre dôchodcov, domovy dôchodcov, nemocnice I. typu, nemocnice s poliklinikou I. typu, ako aj iné stavby.

Zákon č. 66/2009 Z. z. 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, upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce, ktoré prešli do jej vlastníctva medzi iným aj podľa zákona č. 135/1961 Zb. o

pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, a to vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Teleso komunikácie prešlo na mesto práve na základe vyššie uvedeného zákona.

Keďže boli splnené nasledujúce podmienky:

1. vlastníkom stavby je mesto,
  2. stavba prešla na mesto z vlastníctva štátu podľa zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov - v tomto prípade sa právo zodpovedajúce vecnému bremenu vzťahuje na pozemok vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.
  3. pozemok pod uvedenou stavbou nie je vo vlastníctve mesta,
  4. mesto, ako vlastník stavby, nemalo ku dňu 01.07.2009 k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo,
  5. stavba na pozemku neslúži na podnikateľské účely,
- vzniklo mestu priamo zo zákona právo zodpovedajúce vecnému bremenu k pozemkom (§ 4 zákona č. 66/2009 Z. z.).

Obsahom vzniknutého práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby.

Na vznik tohto práva zodpovedajúceho vecnému bremenu už teda nie je potrebné uzatvárať s vlastníkom pozemku žiadnu zmluvu a do katastra nehnuteľností sa zapíše na základe súpisu nehnuteľností, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Tento súpis však nie je podstatný pre vznik uvedeného práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, pretože už vzniklo priamo zo zákona od 01.07.2009 a trvá až do vykonania pozemkových úprav v obci.

Vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

**VMČ 1 – Horné a Dolné Krškany:** žiadosť prerokoval dňa 18.11.2019 – nesúhlasí so zámenou ani odkúpením v zmysle predloženej žiadosti.

**Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť:** materiál prerokovala dňa 19.11.2019 a uznesením č. 219/2019 **neodporúča MZ schváliť zámenu** pozemkov vo vlastníctve Mgr. Dušana Bittnera, Klincová 755/34, 821 08 Bratislava spolu o výmere 1233 m<sup>2</sup> v k.ú. Dolné Krškany a to: EKN parc. č. 430/4 a EKN parc. č. 430/104 na LV č. 1176 a CKN parc. č. 1204/1 a CKN parc. č. 925/3 na LV č. 750 za časť pozemkov vo vlastníctve mesta Nitra a to: 310 m<sup>2</sup> z CKN parc. č. 1204/1 a 637m<sup>2</sup> z CKN parc. č. 1208 na LV č. 980 a stotožňuje sa so stanoviskom výboru príslušnej mestskej časti.

Na základe uvedeného predkladáme na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra a odkúpenie nehnuteľností (Mgr. D. Bittner, zámer zámeny pozemkov na ul. Pri mlyne, 1. mája a Nezábudkova a odkúpenie stavieb s pozemkami na ul. Pri mlyne od spol. Pullmann s.r.o.) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

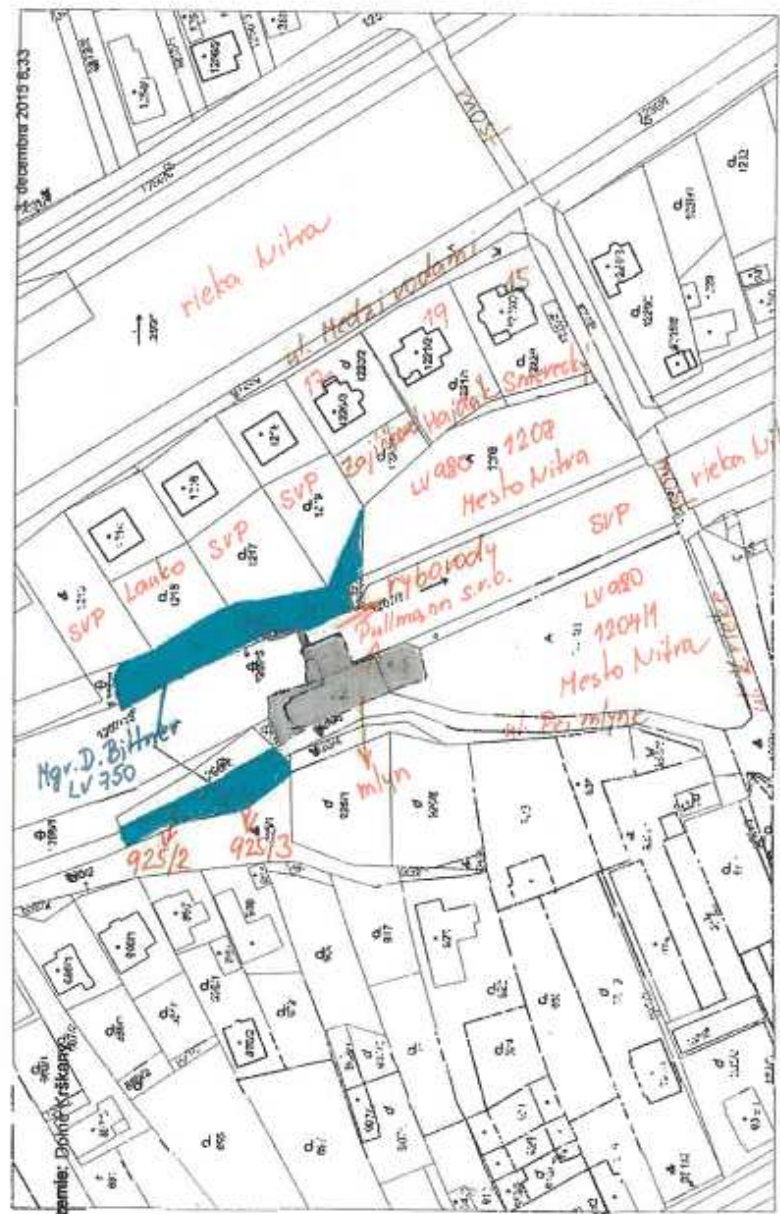






mat. č. 431/2020

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
Informatívna kópia z mapy  
Vytvorené cez katastrálny portál



Okras: Nitra  
Obec: NITRA  
Katastrálne územie: Drienčianske



# Export

Nitriansky kraj > Nitra > Nitra > k ú. Dolné Kráľčany

ul. 1. mája  
úEKN 7-č. 430/104

úEKN 7-č. 430/14 Nezabudkova ul.

