

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor Mesta Nitra
Číslo materiálu:	397/2019
Názov materiálu:	Návrh na zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry – odpredaj pozemkov v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa)
Spracovateľ:	Angela Marková, referent majetkoprávneho usporiadania
Napísal:	Angela Marková, referent majetkoprávneho usporiadania
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	06.02.2020
Dátum vyhotovenia:	03.02.2020
Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
Podpis predkladateľa:	

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry – odpredaj pozemkov v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa)

A.

schvaľuje

zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry - odpredaj pozemku v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa) nasledovne:

- v schvaľovacej časti uznesenia vypustiť celé pôvodné znenie a nahradiť ho znením:

„I. alternatíva

schvaľiť

podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

1. zámer odpredať časť pozemku o výmere cca 673 m² na základe prerozdelenia pôvodných pozemkov parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² a parc. C KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísaných v LV č. 6879 kat. úz. Nitra, čo spolu predstavuje výmeru 1153 m², v prospech JUDr. Mariána Macka, Kocel'ova 1110/2, 949 01 Nitra a Ing. Rudolfa Hrivíka, PhD., Strmá 1993/17, 949 01 Nitra

a

2. zámer odpredať zvyšnú časť o výmere cca 480 m² pre Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, 949 01 Nitra (s možnosťou úhrady kúpnej ceny v splátkach).

Prerozdelenie a vysporiadanie pozemkov bude stanovené na základe geometrického plánu. Náklady s vypracovaním geometrického plánu uhradia žiadatelia JUDr. Marián Macko a Ing. Rudolf Hrivík, PhD.

Dôvodom odpredaja pozemkov je, že svojou polohou predstavujú prilahlé pozemky pre obidvoch žiadateľov a Mesto Nitra ich dlhodobo nevyužíva. Pozemky sú v trvalom oplotení žiadateľa Jána Šaligu, ktorý má na časti o výmere cca 480 m² postavený rodinný dom v jeho vlastníctve a zároveň sa mu zabezpečí prístup k svojej nehnuteľnosti. Do doby uzatvorenia kúpnej zmluvy bude uzatvorená nájomná zmluva so sadzbou na prenájom pozemku ako záhrady.

Správny poplatok za návrh na vklad do katastra nehnuteľností uhradia kupujúci.

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: 30.06.2019

K: MR“

B.

n es ch va ľ u j e

zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019

a žiada postupovať v zmysle schváleného pôvodného zámeru na odpredaj podľa uznesenia č. 146/2019-MZ zo dňa 25.04.2019, ktorým sa schválil odpredaj pozemkov žiadateľovi Jánovi Šaligovi

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: 30.06.2019

K: MR

Návrh na zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra – odpredaj pozemkov v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa)

V súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v platnom znení predkladáme návrh na zmenu uznesenia zámeru nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mesto Nitra je vlastníkom pozemku parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² a parc. E KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísaných v LV č. 6879 v kat. úz. Nitra.

Mestský úrad v Nitre, odbor majetku evidoval žiadosť Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, 949 01 Nitra o odpredaj pozemkov označených ako parc. E KN č. 3300/1 o výmere 241 m² a parc. E KN č. 3338/1 o výmere 912 m² zapísaných v LV č. 6879 v kat. úz. Nitra. Pozemky sa nachádzajú na ul. Janka Kráľa. Tvoria majetkovú podstatu par. C KN č. 904 a 905 bez založeného listu vlastníctva.

Na pozemku parc. E KN č. 3338/1 je postavený rodinný dom súp. č. 1066. Vlastnícke právo k domu je zapísané v LV č. 2333 kat. úz. Nitra – vlastník Ján Šaliga v 1/1. Žiadateľ má podľa žiadosti záujem usporiadať si vlastníctvo pozemku pod domom ako aj príslušného pozemku. Pozemky ako aj dom sú v jeho trvalom oplotení. O odpredaj pozemkov parc. E KN 3300/1 a 3338/1 už žiadal otec p. Jána Šaligu, ale jeho žiadosť v minulosti nebola schválená. Rodičia žiadateľa Ján a Katarína Šaligovi užívali tieto nehnuteľnosti od ich kúpy v r. 1980 (zmluva nebola registrovaná). Žiadateľ o odpredaj predmetné nehnuteľnosti užíva od r. 1993, keď mu ich rodičia darovali (bez zápisu v KN).

Podľa informácií z Odboru miestnych daní a poplatkov MsÚ v Nitre zaplatil Ján Šaliga v r. 2019 daň za pozemok označený ako parc. 905 vo výmere 1000 m². Daň platí od 01.01.2005

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: na svojom riadnom zasadnutí konanom dňa 25.04.2019 uznesením č. 146/2019-MZ schválilo

a) podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer odpredaja pozemku parc. E KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, pre žiadateľa Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, Nitra, v podiele 1/1, ktorý je vlastníkom stavby rodinného domu súp. č. 1066 na tomto pozemku

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

zámer odpredaja pozemku parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, pre žiadateľa Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, Nitra, v podiele 1/1.

Dôvodom odpredaja je vysporiadanie mestského pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa a usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom v trvalom užívaní žiadateľa.

Žiadateľ uhradí náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na svojom zasadnutí dňa 07.03.2019 základe uznesenia č. 39/2019 odporučila schváliť odpredaj pozemkov pre Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, 949 01 Nitra za cenu podľa znaleckého posudku, ktorý dá vypracovať Mesto Nitra na náklady žiadateľa. Zároveň odporučila schváliť splátkový kalendár na úhradu kúpnej ceny a predkupné právo k predmetným nehnuteľnostiam.

Po vyhotovení posudku bol žiadateľ následne informovaný o cene vyhotovenia znaleckého posudku č. 129/2019 zo dňa 22.05.2019 v sume 450,- EUR a hodnote pozemkov, ktorá predstavuje spolu 136 065,53 EUR (118,01 EUR/m²). Hodnota pozemku parc. E KN č. 3300/1 vo výmere 241 m² je 28 440, 41 EUR a pozemku parc. E KN č. 3338/1 vo výmere 912 m² je 107 625,12 EUR). Žiadateľ Ján Šaliga po oznámení kúpnej ceny nesúhlasil s odkúpením pozemkov, ale požiadal o ich prenájom.

Odbor majetku dňa 30.07.2019 zaevidoval aj ďalšiu žiadosť od Ing. Rudolfa Hrivíka, PhD., Strmá 1993/17, 949 01 Nitra a JUDr. Mariána Macka, Koceľova 1110/2, 949 01 Nitra o odkúpenie pozemkov resp. častí pozemkov parc. E KN č. 3300/1 a 3338/1 zapísaných v LV č. 6879 v kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra v piatich alternatívach. Za odpredaj pozemkov navrhli kúpnu cenu 120,- eur/m² + DPH.

Dôvodom ich žiadosti je riešenie prístupu v rámci výstavby bytového domu na parc. C KN č. 901, 902, 903 zapísaných v LV č. 7898 vo vlastníctve žiadateľov. Po vybudovaní bytového domu chcú stavebníci na predmetných pozemkoch resp. častiach pozemkov, ktoré chcú od mesta odkúpiť, riešiť oddychovú zónu a tiež mať prístup na údržbu stavby po jej skolaudovaní.

ÚHA MsÚ v Nitre: vydal k alternatívam žiadateľov Ing. Rudolf Hrivík, PhD. a JUDr. Marián Macko vyjadrenie pod č. 13711/19, podľa ktorého sa hore uvedené parcely nachádzajú v lokalite funkčne určené pre vybavenosť a doplnkovo bývanie v kontakte s Centrálnou mestskou zónou v Nitre (CMZ). Z hľadiska priestorového usporiadania je nutné dostavbu parciel zosúladiť s existujúcou zástavbou a regulatívami UPN CMZ ulice J. Kráľa s max. výškou do 3 NP od úrovne chodníka ulice J. Kráľa + strešná konštrukcia, resp. ustúpené podlažie s koeficientom zastavanosti $kz \leq 0,8$ vrátane spevnených plôch a chodníkov. Dostavbu je nutné formovať do kompaktnej uličnej zástavby na stanovenej stavebnej čiare s dodržaním požiarnych a deliacich murív zo strany susedných nehnuteľností.

V rámci dostavby je nutné integrovať parkovanie pre potreby objektu v zmysle prepočtu podľa príslušnej STN.

Funkcia vybavenosť a doplnkovo bývanie znamená, že na vymedzených plochách je navrhovaná zmiešaná funkcia vybavenosť s trvalým bývaním. Pri lokalizácii zariadení vybavenosti sa musí prihliadať na potreby bývania a zachovanie obytnosti prostredia hlavne z aspektu zachovania kľudového prostredia. Zariadenia vybavenosti svojím prevádzkovým charakterom nemôžu pôsobiť v danom prostredí rušivo (hluk, intenzívna obslužná doprava a pod.). Vzhľadom na požiadavku formovania kompaktnej uličnej zástavby v polohe od komunikácie J. Kráľa je akceptovateľná alternatíva č. 3 t. j. odpredaj časti parcely s výmerou cca 230 m² s prístupom z Tulipánovej ulice (pozn. v žiadosti o odpredaj medzi alternatívami č. 1 – č. 5 označená ako č. 3).

Vyjadrenie k funkčnému využitiu nenahrádza stanovisko ÚHA k PD investičnému zámeru na pozemku ku konaniam Stavebného úradu z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. Konkrétnu PD žiada predložiť na odsúhlasenie ÚHA MsÚ v Nitre..

VMČ č. 2 Staré mesto: prerokoval vyjadrenie ÚHA č. 13711/19 a žiadosť OM a na základe uznesenia č. 133/2019 zo 07.10.2019 nesúhlasil s odpredajom parcely.

Odbor majetku MsÚ v Nitre: zvolal na základe novej žiadosti o odkúpenie k tým istým pozemkom pracovné stretnutie konané na mestskom úrade dňa 15.11.2019 za účasti všetkých zainteresovaných osôb (p. Ján Šaliga, JUDr. Marián Macko, Ing. Rudolf Hrivík, PhD.) a predsedu Komisie MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť Mgr. Jána Grešša. Na základe tohto stretnutia sa p. Ján Šaliga mal vyjadriť, či v zmysle schváleného zámeru odkúpi všetky nehnuteľnosti. Zároveň bolo odporúčané zmeniť uznesenie – zámer odpredaja tak, aby bola riešená aj žiadosť JUDr. Mariána Macka a Ing. Rudolfa Hrivíka, PhD., a to v troch alternatívach:

1. odpredaj časti pozemkov vo výmere 692 m² JUDr. Mackovi a Ing. Hrivíkovi a odpredaj zvyšnej časti 461 m² p. Šaligovi (s možnosťou úhrady kúpnej ceny v splátkach)
2. odpredaj časti vo výmere 692 m² JUDr. Mackovi a Ing. Hrivíkovi a prenájom 461 m² p. Šaligovi
3. odpredaj časti pozemkov vo výmere 692 m² formou OVS a prenájom 461 m² p. Šaligovi

Dňa 21.11.2019 doručil žiadateľ Ján Šaliga písomný súhlas s odkúpením pozemkov za cenu podľa znaleckého posudku vo výške 136 065,53 eur, ktorú potvrdil uhradiť v celom rozsahu ku dňu podpísania zmluvy. Ku kúpnej cene bude pripočítaná DPH, o čom bol žiadateľ informovaný. S úhradou za vyhotovenie znaleckého posudku vo výške 450,- eur súhlasil. Celková suma s DPH predstavuje 163 278,63 eur.

Žiadateľ JUDr. Marián Macko predložil znalecký posudok č. 122/2019 na stanovenie hodnoty pozemkov, ktorá je spolu 175 000,00 eur, čo predstavuje 152,00 eur/m² (bez DPH), s DPH 182,40 eur/m².

Na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 12.12.2019 bol predložený materiál na zámer odpredaja v alternatívach podľa vyššie uvedeného. Materiál bol z rokovania stiahnutý.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na zasadnutí konanom dňa **09.01.2020** prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 7/2020 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť **zmenu zámeru** odpredaja pozemkov parc. „E“ KN č. 3300/1 (výmera 241 m²) a parc. „E“ KN č. 3338/1 (výmera 912 m²) zapísaných v LV č. 6879 v k. ú. Nitra za cenu podľa nového znaleckého posudku č. 122/2019, a to podľa I. alternatívy predloženého materiálu, t. j. 1. odpredaj časti pozemkov vo výmere 692 m² JUDr. Mackovi a Ing. Hrivíkovi a odpredaj zvyšnej časti 461 m² p. Šaligovi (s možnosťou úhrady kúpnej ceny v splátkach) s možnosťou uzatvorenia nájomnej zmluvy za cenu podľa VZN č. 13/2019.

Na základe uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre Návrh na zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry – odpredaj pozemkov v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa) tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

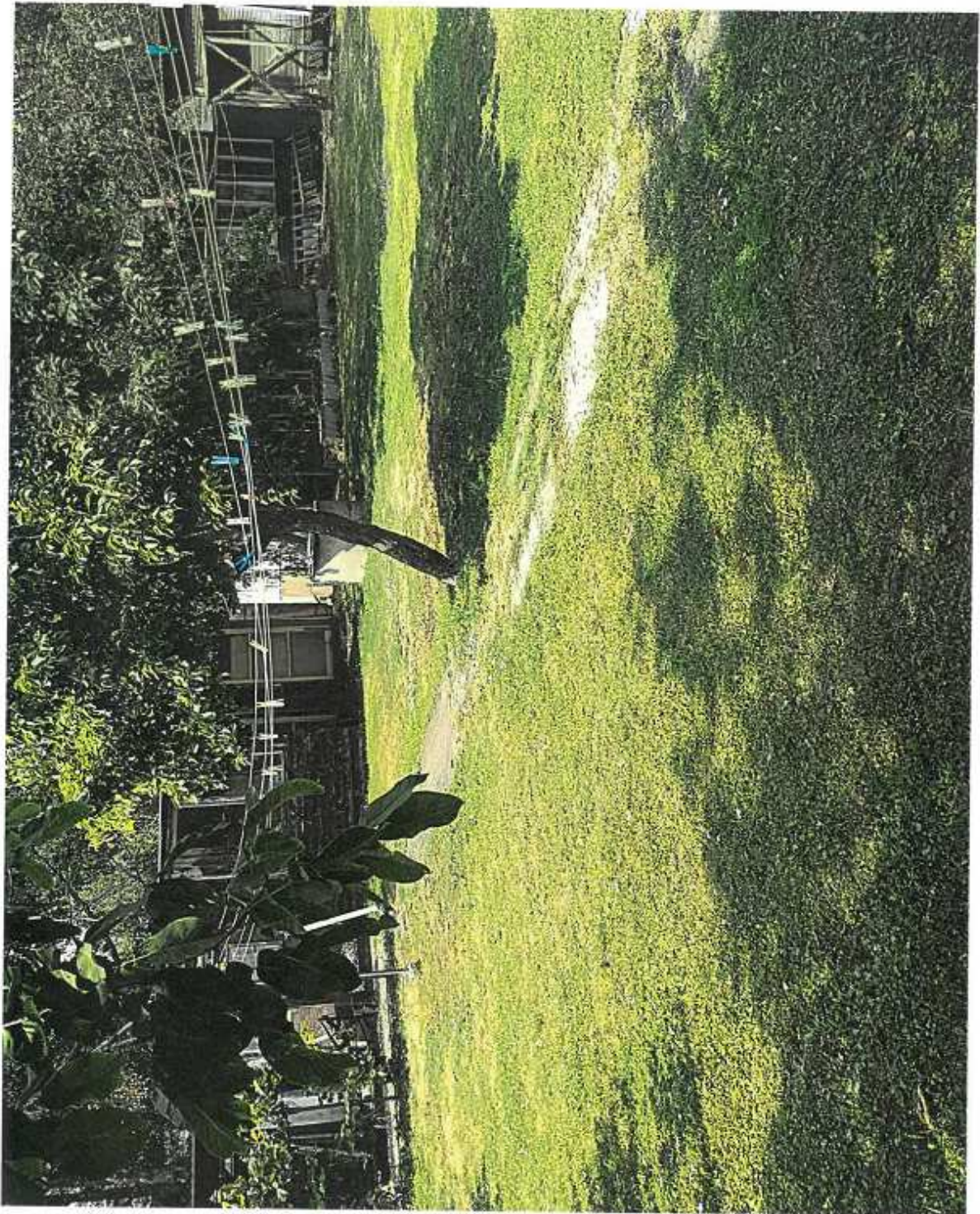
PRÍLOHA
mat. č. 397/2019

Parcela registra E, 3338/1

Nitriansky kraj > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra







PRÍLOHA
ROZDELENIE
POZEMKOV



PRÍLOHA
ALTERNATÍVA č. 3
Z VYDARENIA ÚHA

