



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

|                             |                                                                                                                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Predkladateľ:</b>        | <b>Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre</b>                                                                  |
| <b>Číslo materiálu:</b>     | <b>665/2020</b>                                                                                                              |
| <b>Názov materiálu:</b>     | Návrh na odkúpenie veci do vlastníctva Mesta Nitra v k.ú. Nitra (manželia Michalákovci – dom a pozemky na Radlinského ul. 7) |
| <b>Spracovateľ:</b>         | Mária Uhrinová, odborný referent                                                                                             |
| <b>Napísal:</b>             | Mária Uhrinová, odborný referent                                                                                             |
| <b>Prizvať:</b>             | –                                                                                                                            |
| <b>Dátum rokovania MMZ:</b> | 05.11.2020                                                                                                                   |
| <b>Dátum vyhotovenia:</b>   | 29.10.2020                                                                                                                   |

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| <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 odkúpenie vecí do vlastníctva Mesta Nitra v k.ú. Nitra (manželia Michalákovci – dom a pozemky na Radlinského ul. 7)

### I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. odkúpenie nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve PharmDr. Karola Michaláka a manželky Anny Michalákovcej, rod. Bírovej, obaja bytom Urbancova 35, 949 01 Nitra, nachádzajúce sa v kat. území Nitra, zapísané na LV č. 3389, a to:
  - pozemok parc. reg. „C“KN č. 1557 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 266 m<sup>2</sup>
  - pozemok parc. reg. „C“KN č. 1558 – záhrada o výmere 480 m<sup>2</sup>
  - stavba súpisné číslo 107 – rodinný dom na pozemku parc. reg. „C“KN č. 1557 vrátane príslušenstva – ploty, prípojky inž. sietí, vodovodná šachta, spevnené plochy a podzemná pivnica, ktoré sú uvedené v Znaleckom posudku č. 136/2020 vyhotovenom dňa 24.09.2020 Ing. Petrom Valíčkom do vlastníctva Mesta Nitra za kúpnu cenu vo výške 270.235,70 € podľa Znaleckých posudkov č. 27/2020 a č. 136/2020 vyhotovených Ing. Petrom Valíčkom
2. odkúpenie hnuťel'ného majetku a porastov na pozemkoch uvedených v bode 1., ktoré neboli predmetom ohodnotenia v ZP č. 27/2020 a č. 136/2020, za cenu 19.764,30€.

Predmetné nehnuteľnosti plánuje Mesto Nitra využiť pre potreby vybudovania zázemia pre Kreatívne centrum Nitra – kino Palace, ktoré chce Mesto Nitra financovať z prostriedkov poskytnutých Ministerstvom kultúry v rámci výzvy Integrovaného regionálneho operačného programu /IROP/.

Do nadobudnutia účinnosti Zmluvy o nenávratnom finančnom príspevku s Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky bude uzatvorená Zmluva o budúcej kúpnej zmluve. Kúpna zmluva bude uzatvorená po nadobudnutí účinnosti Zmluvy o nenávratnom finančnom príspevku s Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky.

Pred uzatvorením kúpnej zmluvy bude ukončená Nájomná zmluva uzatvorená medzi súčasnými vlastníckmi predmetných nehnuteľností a spoločnosťou INOVAX, s.r.o., Radlinského 7, 949 01 Nitra, IČO: 36 280 887.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie zmlúv v zmysle schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.01.2021

K: MR

alebo

### II. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

odkúpenie nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve PharmDr. Karola Michaláka a manželky Anny Michalákovcej, rod. Bírovej, obaja bytom Urbancova 35, 949 01 Nitra nachádzajúce sa v kat. území Nitra, zapísané na LV č. 3389, a to:

- pozemok parc. reg. „C“KN č. 1557 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 266 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. reg. „C“KN č. 1558 – záhrada o výmere 480 m<sup>2</sup>
- stavba súpisné číslo 107 – rodinný dom na pozemku parc. reg. „C“KN č. 1557

vrátane príslušenstva – ploty, prípojky inž. sietí, vodovodná šachta, spevnené plochy a podzemná pivnica, ktoré sú uvedené v Znaleckom posudku č. 136/2020 vyhotovenom dňa 24.09.2020 Ing. Petrom Valíčkom a hnuťel'ného majetku.

## Návrh na odkúpenie vecí do vlastníctva Mesta Nitra v k.ú. Nitra (manželia Michalákovci – dom a pozemky na Radlinského ul. 7)

V súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení predkladáme návrh na odkúpenie vecí (nehnuteľný a hnuiteľný majetok) do vlastníctva Mesta Nitra.

Odbor majetku MsÚ v Nitre eviduje ponuku **PharmDr. Karola Michaláka a manželky Anny Michalákovcej**, rod. Bírovej, obaja bytom Urbancova 35, 949 01 Nitra, zo dňa 20.10.2020 **na odkúpenie nehnuteľností** v ich vlastníctve nachádzajúce sa na Radlinskej ul. č. 7 v kat. území Nitra, zapísané na LV č. 3389, a to:

- pozemok parc. reg. „C“KN č. 1557 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 266 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. reg. „C“KN č. 1558 – záhrada o výmere 480 m<sup>2</sup>
- stavba súpisné číslo 107 – rodinný dom na pozemku parc. reg. „C“KN č. 1557.

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v pamiatkovo chránenej zóne v zastavanom území mesta Nitra v tesnej blízkosti nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra využívaných v minulosti ako Kino Palace.

Pozemok „C“KN parc. č. 1558 je nezastavaný a nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie. Podľa Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitry /CMZ/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, dňa 14.3.2013 a dodatkom č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu /VZN/ mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť CMZ Nitry, sa predmetný pozemok nachádza **v lokalite funkčne určenej pre vybavenosť a bývanie so stanovenou zástavbou intenzívnou strednopodlažnou**. Z ÚPN CMZ vyplývajú ďalšie záväzné regulatívy – uvedené v prílohe.

Predmetná stavba je samostatne stojaci objekt s plochou strechou, s dvomi nadzemnými podlažiami, úplne podpivničený (zastavaná plocha 107,74 m<sup>2</sup>). Objekt bol vybudovaný v r. 1932 a do r. 2005 bol využívaný ako rodinný dom. Následne bol zrekonštruovaný a v r. 2005 Mesto Nitra vydalo rozhodnutie, ktorým povolilo zmenu účelu užívania stavby na lekáreň. V súčasnosti je časť 1. nadz. podlažie je členené na dve časti komunikačne neprepojené (oddelené sadrokart. priečkou), každá so samostatným vstupom z dvora (celková podlahová plocha 83,93 m<sup>2</sup> vrátane vstupu), pričom časť je v súčasnosti využívaná ako lekárska ambulancia, 2. nadz. podlažie je využívané ako kancelárie (podlahová plocha 97,91 m<sup>2</sup>), podzemné podlažie je využívané ako technické - sklad, kotolňa, práčovňa (podlahová plocha 82,31 m<sup>2</sup>).

Na zistenie všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností dal odbor majetku vypracovať znalecké posudky č. 27/2020 a č. 136/2020, ktorými bola stanovená celková hodnota predmetných nehnuteľností vo výške 270.235,70€, a to:

Znaleckým posudkom č. 27/2020 vyhotoveným dňa 4.3.2020 Ing. Petrom Valičkom bola stanovená všeobecná **hodnota pozemku „C“KN parc. č. 1558 vo výške 45.940,80€, t.j. 95,71€/m<sup>2</sup>**.

Znaleckým posudkom č. 136/2020 vyhotoveným dňa 24.09.2020 Ing. Petrom Valičkom bola stanovená všeobecná **hodnota domu vrátane príslušenstva** (prípojky IS, spevnené plochy vod. šachta ploty, podz. pivnica) **vo výške 198.836,04€ a pozemku „C“KN parc. č. 1557 vo výške 25.458,86€, t.j. 95,71€/m<sup>2</sup>**. (pozn. do hodnoty domu bola započítaná aj klimatizácia a kamerový systém.)

Vlastníci ponúkli predmetné nehnuteľnosti Mestu Nitra za kúpnu cenu 290.000,-€ vrátane príslušenstva.

Manželia Michalákovci prenajímajú svoju stavbu súp. č. 107 na parcele 1557 a pozemky „C“KN parc.č. 1557 a č. 1558 spoločnosti INOVAX, s.r.o., Radlinského 7, Nitra, ktorej konateľom je PharmDr. Karol Michalák aj Anna Michaláková, na dobu neurčitú. PharmDr. Karol Michalák aj Anna Michaláková, súčasní majitelia aj konatelia spoločnosti INOVAX, s.r.o. prehlasujú, že zmluvný vzťah sa skončí v prípade odpredaja nehnuteľnosti.

Časť priestorov na 1. nadz. podlaží prenajíma spoločnosť INOVAX, s.r.o. na základe podnájomnej zmluvy z 26.06.2012 pre spoločnosť COLPEX, s.r.o., ktorá prevádzkuje gynekologickú ambulanciu /MUDr. Krjak Miroslav/. Výpovedná lehota je 6 mesiacov.

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú medzi budovou kina Palace na pozemku „C“KN parc. č. 1556 a areálom mestského kúpeľa na pozemku „C“KN parc. č. 1566/1 a č. 1565/1 vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mesto Nitra podľa uznesenia č. 324/2019-MZ schválilo predloženie žiadosti o NFP na Kreatívne centrum Nitra, podľa ktorej by sa malo nevyužívané kino Palace zrekonštruovať a byť využívané v rámci projektu Kreatívne centrum Nitra (ďalej len KCN). Proces tvorby projektovej dokumentácie KCN – Kino Palace začal v apríli 2019 tvorbou podkladov pre vyhlásenie architektonickej súťaže návrhov. Víťazom sa stalo štúdio Livinark z Košíc v septembri 2019. Počas spolupráce s Krajským pamiatkovým úradom v Nitre (ďalej len KPU), obhliadok so súťažiacimi architektmi a Dní architektúry v kine Palace bola viackrát zdôraznená idea prepojenia kina Palace so susednou záhradou na parcele č. 1558 k. ú. Nitra vo vlastníctve manž. Michalákovcov. Po konzultácii KPÚ povolí vytvorenie dverí zo zadnej strany kina Palace smerom do záhrady, ktoré by zabezpečili prepojenie Kreatívneho centra Nitra – Kino Palace (v prípade podpísania zmluvy o NFP a implementácii projektu KCN) ako kultúrno-kreatívneho a oddychového priestoru s kaviarňou a s exteriérom. Ďalším významným prepojením by v prípade získania parcely č. 1558 do vlastníctva mesta Nitry bolo prepojenie mestského kúpeľa, jeho záhradnej časti a kina Palace.

Odkúpením predmetných nehnuteľností a prepojením s kinom Palace a Mestským kúpeľom vznikne priestor – „nová zelená, športovo-oddychová a kultúrno-kreatívna zóna“ v meste, ktorá zabezpečí prepojenie kultúrno-kreatívnych aktivít v interiéri aj v exteriéri s oddychovo-športovými aktivitami pre obyvateľov Nitry. Vznikol by nový priestor na usporiadanie rôznych typov podujatí pre mesto aj súkromných organizátorov, zóna na relaxovanie a piknikovanie v centre mesta.

Parcela č. 1558 je záhradným pozemkom, po jej získaní do vlastníctva a prepojením na ostatné susedné parcely mesta Nitry by sa mohla stať stavebným pozemkom podľa územného plánu mesta Nitry. Získanie parcely č. 1557 a rodinného domu na nej je pre mesto výhodné z dôvodu potreby vybudovania zázemia pre Kreatívne centrum Nitra – kino Palace s možnosťou komerčného využitia, ktoré je v Kreatívnom centre obmedzené podmienkami výzvy na 20 % časopriestoru. Okrem rezidenčného bývania pre účastníkov programov KCN je možné budovu využiť pre administratívu Kreatívneho centra a iných organizácií mesta a na komerčný prenájom. Rekonštrukciou objektu kina Palace a prepojením mestských pozemkov a budov bude zhodnotená celá lokalita so susednými nehnuteľnosťami - ich hodnota a atraktivita vzrastie.

Podmienkou odkúpenia predmetných nehnuteľností je podpísanie zmluvy o NFP /nenávratný finančný príspevok/ na Kreatívne centrum Nitra (výzva cez IROP PO3, kód výzvy IROP-PO3-SC31-2019-49) medzi mestom Nitra a MK SR ako SO pre IROP PO3, resp. RO pre IROP. Predpokladaná cena rekonštrukcie kina Palace na Kreatívne centrum Nitra je 3 mil. € s DPH (vrátane interiérového vybavenia). Je predmetom žiadosti o NFP a rovnako ako prevádzkové náklady na KCN do roku 2023 by mala byť po podpise zmluvy o NFP financovaná z európskych štrukturálnych a investičných fondov (spolufinancovanie mesta je 5 %).

Vzhľadom na uvedené odbor majetku MsÚ v Nitre odporúča po schválení odkúpenia vecí mestským zastupiteľstvom uzatvoriť len Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej bude dohodnuté, že riadna kúpna zmluva bude uzatvorená až po uzatvorení Zmluvy o NFP s Ministerstvom kultúry SR na uvedený projekt.

**Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť:** ponuku na odkúpenie predmetného majetku prerokovala na mimoriadnom zasadnutí dňa 27.10.2020 a uznesením č. **159/2020 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť:**

- a) **odkúpenie nehnuteľností** v kat. úz. Nitra na LV č. 3389 vo vlastníctve manželov Michalákovcov na Radlinskej ulici v Nitre, a to: pozemky parc. reg. „C“ KN č. 1557, č. 1558 spolu so stavbou súp. č. 107 – rodinný dom na parc. reg. „C“ KN č. 1557 **za cenu 270.235,70€ podľa znaleckých posudkov č. 27/2020 a č. 136/2020,**
- b) **odkúpenie hnutel'ného majetku a príslušenstva k nehnuteľnostiam** definovaným v bode a) ktoré neboli predmetom ohodnotenia v ZP, **za cenu 19.764,30€,**  
za podmienky, že bude uzatvorená len Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej bude dohodnuté, že riadna kúpna zmluva bude uzatvorená až po uzatvorení Zmluvy o nenávratnom finančnom príspevku s Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky.

**Komisia MZ pre kultúru a kreatívny priemysel:** ponuku na odkúpenie predmetného majetku prerokovala na zasadnutí dňa 28.10.2020 a **uznesením č. 13/2020 odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť odkúpenie nehnuteľností** na Radlinskej ul. č. 7 v kat. území Nitra, zapísané na LV č. 3389 v zmysle predloženej žiadosti..

**VMČ č. 2 – Staré mesto:** žiadosť prerokuje na mimoriadnom zasadnutí dňa 29.10.2020 – Uznesenie doložíme dodatočne na rokovanie MR.

**Mestská rada v Nitre:** návrh na odkúpenie vecí do vlastníctva Mesta Nitra v k.ú. Nitra prerokuje na zasadnutí dňa 03.11.2020 – Uznesenie doložíme dodatočne na rokovanie MMZ.

Na základe uvedeného predkladáme na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre návrh na odkúpenie vecí do vlastníctva Mesta Nitra v k.ú. Nitra (manželia Michalákovci – dom a pozemky na Radlinského ul. 7) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.



**Informácia z Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitra /CMZ/  
k pozemku „C“KN parc. č. 1558 v k.ú. Nitra**

Podľa Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitra /CMZ/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, dňa 14.3.2013 a dodatkom č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu /VZN/ mesta Nitra č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť CMZ Nitra sa predmetný pozemok nachádza v lokalite funkčne určenej pre vybavenosť a bývanie so stanovenou zástavbou intenzívnou strednopodlažnou.

Z ÚPN CMZ vyplývajú ďalšie záväzné regulatívy:

- zámer dostavby pozemku je podmienený riešením normovej potreby parkovania pre jednotlivé funkčné prevádzky na vlastnom pozemku,
- koeficient zastavanosti pozemku je 0,8,
- podiel zelene na pozemku – 15%,
- prípustná maximálna výška zástavby na pozemku je stanovená na 1 NP mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia. Maximálna výška zástavby vyjadrená podlažnosťou stanovuje výškový limit korunej rýmsy 3,6 m nad úrovňou prislúchajúceho upraveného terénu verejného priestoru ( chodník ),
- výškový regulatív je záväzný pre rekonštrukčné nadstavby a novú výstavbu. V dvorovej polohe pozemku je prípustná nižšia podlažnosť, alebo vyššia podlažnosť o jedno podlažie oproti stanovenej podlažnosti na úrovni stavebnej čiary,
- nová výstavba je podmienená vyššou architektonickou kvalitou v kontexte s historickou štruktúrou,
- charakter prevádzok vybavenosti podriaďiť historickému kontextu prostredia a prevádzke pešej zóny v centre mesta
- dopravný prístup je obmedzený pre malé a stredne veľké vozidlá,
- komunikácia Radlinského ul. je v celej šírke ulice súčasťou pešej zóny centra mesta,
- parkovanie viazané pre potreby zástavby mimo priestor ulice a pešej zóny.

Prevládajúce, prípustné doplnkové a neprípustné funkčné využitie v zmysle schváleného ÚPN CMZ Nitra:

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, ambulantly 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) **Neprípustné 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, zábavné a spoločenské zariadenia s nočnou prevádzkou v integrácii s bývaním a v blízkosti bývania.