



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

| | |
|------------------------------|---|
| Predkladateľ: | Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre |
| Číslo materiálu: | 739/2021 -1 |
| Názov materiálu: | Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (M.J.A. BK s.r.o. - prenájom pozemku - kat. úz. Nitra) |
| Spracovateľ: | Adriana Demeterová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie |
| Napísal: | Adriana Demeterová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie |
| Prizvať: | |
| Dátum rokovania MZ: | 09.09.2021 |
| Dátum vyhotovenia: | 20.08.2021 |
| Návrh na uznesenie: | <i>„na osobitnej strane“</i> |
| Podpis predkladateľa: | |

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (M.J.A. BK s.r.o. - prenájom pozemku - kat. úz. Nitra)

schvaľuje

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

prenájom novovytvoreného pozemku v kat. území Nitra, vo vlastníctve Mesta Nitry,

a to:

parcely registra C KN č. 7999/20 – zastavaná plocha o výmere 430 m², ktorá bola odčlenená Geometrickým plánom č. 76/2020 z pozemku parcela registra E KN č. 3390 – orná pôda o výmere 3302 m², evidované v LV č. 3681, vo vlastníctve Mesta Nitra pre spoločnosť M.J.A. BK s.r.o., so sídlom Silvánska 29, 841 04 Bratislava, IČO: 52022838, za nájomné vo výške.....€/m²/rok, na dobu určitú najviac 24 mesiacov odo dňa vydania stavebného povolenia, alebo do doby uzatvorenia kúpnej zmluvy podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr a zároveň aj ukončenie jej platnosti v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia.

Dôvodom prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa predmetnej časti pozemku je skutočnosť, že spoločnosť M.J.A. BK s.r.o., ma záujem na uvedenej časti pozemku realizovať výstavbu občianskej vybavenosti, ktorá by bola osadená v zmysle územno – plánovacích regulatív rešpektujúcich platný územný plán mesta Nitra.

ukladá

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy a ukončenie jej platnosti výpoveďou v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.01.2022

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra
(M.J.A. BK s.r.o.- prenájom pozemku - kat. úz. Nitra)

V súlade s ustanovením § 9a Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v platnom znení predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra na základe žiadosti.

Mestu Nitra, Mestskému úradu v Nitre, odboru majetku bola doručená žiadosť **spoločnosti M.J.A. BK s.r.o.**, so sídlom Silvánska 29, 841 04 Bratislava, IČO: 52022838, týkajúca sa prenájmu resp. kúpy časti pozemku (odčleneného GP č. 76/2020 - p.č. 7999/20) z pozemku parcela registra E KN č. 3390, vedená v LV č. 3681, vo vlastníctve Mesta Nitra, v k. ú. Nitra. Predmetný pozemok sa nachádza na Bratislavskej ulici, v blízkosti OC Galéria Nitra – Tesco.

Mestský úrad v Nitre:

Odbor majetku: Mestu Nitra, Mestskému úradu v Nitre, odboru majetku bola doručená dňa 06.05.2020 žiadosť **spoločnosti M.J.A. BK s.r.o.**, so sídlom Silvánska 29, 841 04 Bratislava, IČO: 52022838, týkajúca sa prenájmu, resp. kúpy časti pozemku o výmere 553 m² (odčleneného GP č. 76/2020 - p.č. 7999/20) z pozemku parcela registra E KN č. 3390, vedená v LV č. 3681, vo vlastníctve Mesta Nitra, v k. ú. Nitra, ktorá tvorí z časti majetkovú podstatu parcely registra C KN č. 7999/1, v registri CKN bez založeného LV.

Predmetný pozemok sa nachádza na Bratislavskej ulici, v blízkosti OC Galéria Nitra – Tesco. Spoločnosť M.J.A. BK s.r.o. má záujem o prenájom resp. kúpu predmetného pozemku a ponúka tieto možnosti:

1. Prenájom na obdobie 30 rokov
2. Dočasný prenájom pozemku na dobu výstavby investičného zámeru, následná kúpa pozemku
3. Kúpa pozemku

Spoločnosť M.J.A. BK s.r.o., má záujem na uvedenej časti pozemku realizovať výstavbu občianskej vybavenosti, ktorá by bola osadená v zmysle územno-plánovacích regulatív rešpektujúcich platný územný plán mesta Nitry.

Dňa 12.04.2021 bolo odboru majetku doručené doplnenie žiadosti – v zmysle požiadaviek Komisie MZ v Nitre pre územné plánovanie , architektúru , verejný priestor a invest. činnosť ako i Komisie pre mestskú mobilitu. Doplnené boli:

-prepracovaná štúdia vo variantnom riešení (Variant A predstavuje návrh stromoradia situovaného v strede verejného chodníka, ktoré rozdeľuje chodník na časť pre chodcov a časť pre cyklistov, Variant B je principiálne rovnaký ako variant A , je doplnený o zelený pás spájajúci líniu stromov.

- vizualizácie vo variantnom riešení A a B

- polohopisný a výškopisný plán na zameranie časti pozemku p.č. 7999/20 a príľahlej komunikácie, kóty a výškopis skladby komunikácie a príľahlej zelene v znázornenom reze.

Odbor majetku zaslal prepracovanú štúdiu na vyjadrenie VMČ č.2 ako i Komisie MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť a na vedomie všetkým odporúčacím orgánom.

Dňa 12.05.2021 odboru majetku bol spoločnosťou M.J.A. BK s.r.o. doručený **Geometrický plán č. 76/2020**, vyhotovil Ing. Juraj Krajmer dňa 11.05.2021, ktorým bola **zmenená výmera prenájmu , a to na 430 m²** (v operáte KN neprevedený).

Stanovisko ÚHA: (14669/2020–19.10.2020) – na základe predloženej doplnenej urbanistickej štúdie vydáva: Stanovisko pre stavbu „Reštauračné zariadenie rýchleho občerstvenia“. MsÚ

v Nitre útvár hlavného architekta žiada v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie dodržať nasledovné podmienky vyplývajúce z ÚPN mesta Nitra a príslušných právnych predpisov:

1. Nakoľko reálna existujúca zastavanosť celého areálu OC Galéria Tesco Nitra nedosahuje minimálny podiel zelene 40% **žadame objekt Reštauračného zariadenia rýchleho občerstvenia riešiť so zelenou strechou a časť fasády riešiť ako zelenú fasádu s popínavými rastlinami**

2. Stavebný objekt žiadame riešiť z materiálov s kvalitnou povrchovou úpravou fasády

3. Úpravu plochej strechy, časti fasády, plôch a priestranstiev v okolí navrhovanej stavby žiadame navrhnuť podľa samostatného projektu sadových úprav odsúhlaseného Odborom životného prostredia MsÚ Nitra.

V zmysle ÚPN mesta Nitra nezastavateľné plochy sú určené v celom rozsahu pre umiestnenie funkcie zelene, na takejto ploche sa musí zabezpečiť pokryvnosť drevinami v minimálnom podiele 60%.

4. Stavebník je povinný na svojom pozemku zrealizovať potrebný počet parkovacích miest pre zamestnancov a návštevníkov podľa prepočtu vypracovaného v zmysle STN 736110/Z2.

K územnému konaniu žiadame doložiť prepočet parkovacích miest vypracovaný oprávnenou osobou.

5. Stavebník je povinný požiadať Odbor dopravy MsÚ Nitra o povolenie napojenia objektu občianskej vybavenosti na prístupovú komunikáciu

6. K územnému konaniu žiadame doložiť majetkové vysporiadanie umiestnenia objektu napozemkoch vo vlastníctve TESCO STORES SR a Mesta Nitra

Odbor dopravy:

1) (ÚHA–DaCH-7651/2020 02.06.2020) – nesúhlasí s predajom, ani prenájomom uvedenej časti pozemku z dôvodu, že uvedená parcela je súčasťou cestného pozemku miestnej komunikácie Bratislavská. Na cestnom pozemku sa nerealizujú navrhované stavby.

2) **30.4.2021 – nemá námietky** k uvedenému zámeru **s podmienkou rešpektovania uznesenia Komisie pre mestskú mobilitu v Nitre č. 45/2020**. Zároveň upozorňujeme, že pri povoľovaní procesu budú v zmysle zákona oslovené i ďalšie inštitúcie, ktorých záväzné stanoviská môžu daný zámer ovplyvniť.

Komisia pre mestskú mobilitu v Nitre:

1) na svojom zasadnutí **dňa 11.11.2020** prerokovala „M.J.A. BK s.r.o. reštauračné zariadenie rýchleho občerstvenia, ul. Bratislavská – štúdia“ **a uznesením č. 45/2020 odporúča odboru dopravy zapracovať a zohľadniť trasu pre peších a parkovanie.**

2) **stretnutie BK – 10.10.2021** – zúčastnení sa dohodli na tom, že investor investičný zámer prepracuje a pred schvaľovaním prenájmu / predaju pozemku v MZ prepracovaný zámer predloží na schválenie VMČ Staré Mesto s nasledovnými zmenami:

- predmet nájmu/predaju bude vymedzený vzdialenosťou minm. 8 m od súčasného okraja komunikácie Bratislavská (2m pre alej od prevádzky, 3 m pre cestičku pre chodcov a cyklistov, 3m prícestný pás zelene ,alej s budúcou možnosťou prestavby na buspruh s cieľom preferencie MHD vzhľadom na budúci rozvoj lokality Párovské Lúky napojenej na ul. Bratislavská)

Výbor mestskej časti č.2 – Staré mesto:

1) (uznesenie č.67/2020-06.07.2020) – nesúhlasí so žiadosťou o kúpu a nesúhlasí ani s prenájomom p.č. 7999/20.

2) (uznesenie č.32/2021 – 10.05.2021) – odporúča MZ v Nitre prenajať nevyhnutnú časť pozemku a nie odpredať daný pozemok pre M.J.A. BK s .r.o. žiada dodržať podmienku (neprenajať časť pozemku) územnej rezervy medzi úrovňou existujúceho cestného obrubníka v pripájacom pruhu na časti Bratislavskej ul. a prenajatou časťou parcely, v šírke 7,5 m. Zo zvyšnej časti prenajať len nevyhnutnú časť, ohraničenú stavebnými objektami (okrem SO zeleň), ktorá bude z p.č. 3390 oddelená geometrickým plánom.

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

1) na zasadnutí konanom dňa **22.9.2020 neprerokovala** predmetný materiál (uznesenie č. 122/2020).

2) na zasadnutí konanom dňa **18.11.2020** prerokovala predmetný materiál a **uznesením č. 165/2020 odporúča MZ v Nitre schváliť druhú alternatívu predloženého materiálu, t.j. prenájom časti pozemku o výmere 553 m² (odčleneného GPč. 76/2020-p.č.7999/2020) z pozemku parcela registra E KN č. 3390, vedená v LV č. 3681, vo vlastníctve Mesta Nitra, v k.ú. Nitra, ktorá tvorí z časti majetkovú podstatu parcely registra C KN č. 7999/1 v registri C KN bez založeného LV spolu s uzatvorením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a následný odpredaj predmetného pozemku za cenu podľa ZP, ktorý bude vyhotovený až po kolaudácii.**

3) vyjadrenie k opätovnej žiadosti spoločnosti M.J.A. BK s.r.o.- prepracovaná štúdia na zasadnutí konanom dňa **05.05.2021** prerokovala predmetný materiál a **uznesením č. 86/2021 odporúča MZ v Nitre schváliť prenájom na 24 mesiacov za cenu nájmu podľa Cenníka mesta Nitra a následný odpredaj časti pozemku parc. C KN č. 7999/20 za cenu podľa ZP pre spol. M.J.A. BK s.r.o. za splnenia požiadaviek VMČ č.2 – Staré mesto.**

Primátor mesta Nitra:dňa21.01.2021 **vyjadril súhlas so zámerom prenájomu** (odčleneného GP č. 76/2020 - p.č. 7999/20) z pozemku parcela registra E KN č. 3390, vedená v LV č. 3681, vo vlastníctve Mesta Nitra, v k. ú. Nitra, pre **spoločnosti M.J.A. BK s.r.o.**, so sídlom Silvánska 29, 841 04 Bratislava, IČO: 52022838, spôsobom osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Dôvodom prenájomu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa predmetnej časti pozemku je skutočnosť, že spoločnosť M.J.A. BK s.r.o., ma záujem na uvedenej časti pozemku realizovať výstavbu občianskej vybavenosti, ktorá by bola osadená v zmysle územno – plánovacích regulatív rešpektujúcich platný územný plán mesta Nitra.

Mestská rada v Nitre: Uznesením č. 97/2021-MR zo dňa 26.01.2021 prerokovala návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom pozemku v k.ú. Nitra – M.J.A. BK s.r.o.) a vracia materiál na dopracovanie v zmysle diskusie

Podľa Cenníka mesta Nitra platného od 01.01.2020, v znení Dodatku č.1, Príloha č.2 je sadzba obvyklého ročného nájomného za účelom užívania pozemkov v majetku mesta bod 1.písm. m) na výstavbu domov na bývanie alebo občiansku vybavenosť na dobu určitú v závislosti od náročnosti výstavby, najdlhšie však na 24 mesiacov, a súčasne sa uzatvára zmluva o budúcej kúpnej zmluve za podmienok, že po ukončení tejto výstavby bude pozemok odpredaný za trhovú cenu – na celom území – **0,27€/m²/rok.**

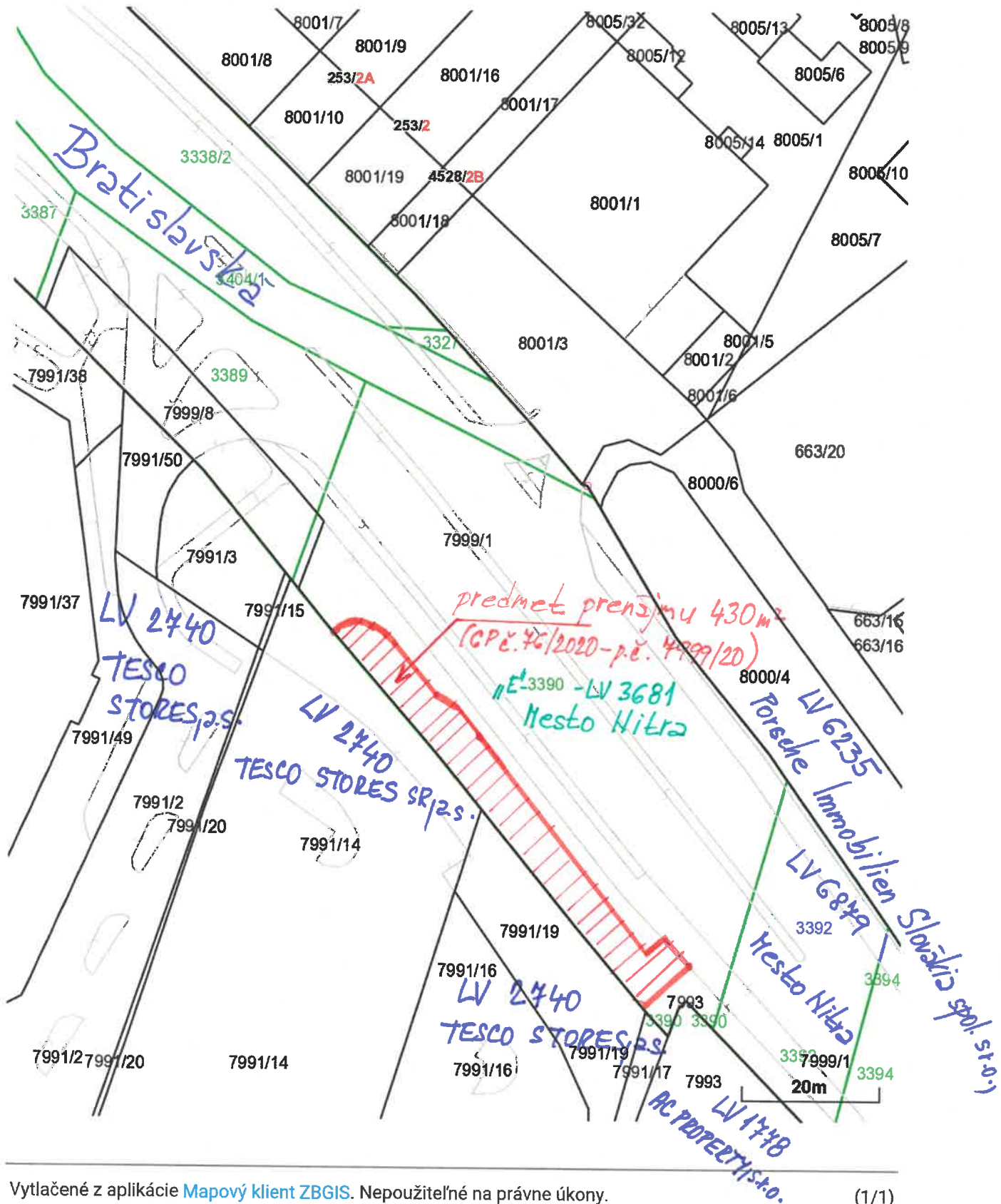
Odbor majetku: pripraví materiál na rokovanie MZ ako zámer odpredaja pozemku s tým, že do kolaudácie bude uzatvorená NZ a Zmluva o budúcej kúpnej zmluve. Následný odpredaj predmetného pozemku za cenu ZP bude vyhotovený až po kolaudácii.

Mestská rada v Nitre: stanovisko zo zasadnutia Mestskej rady v Nitre zo dňa 31.08.2021 predložíme priamo na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre, ktoré sa bude konať 09.09.2021.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (M.J.A. BK s.r.o. – prenájom pozemku, kat. úz. Nitra) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

mat. č. 439/2021-1.
Export

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra

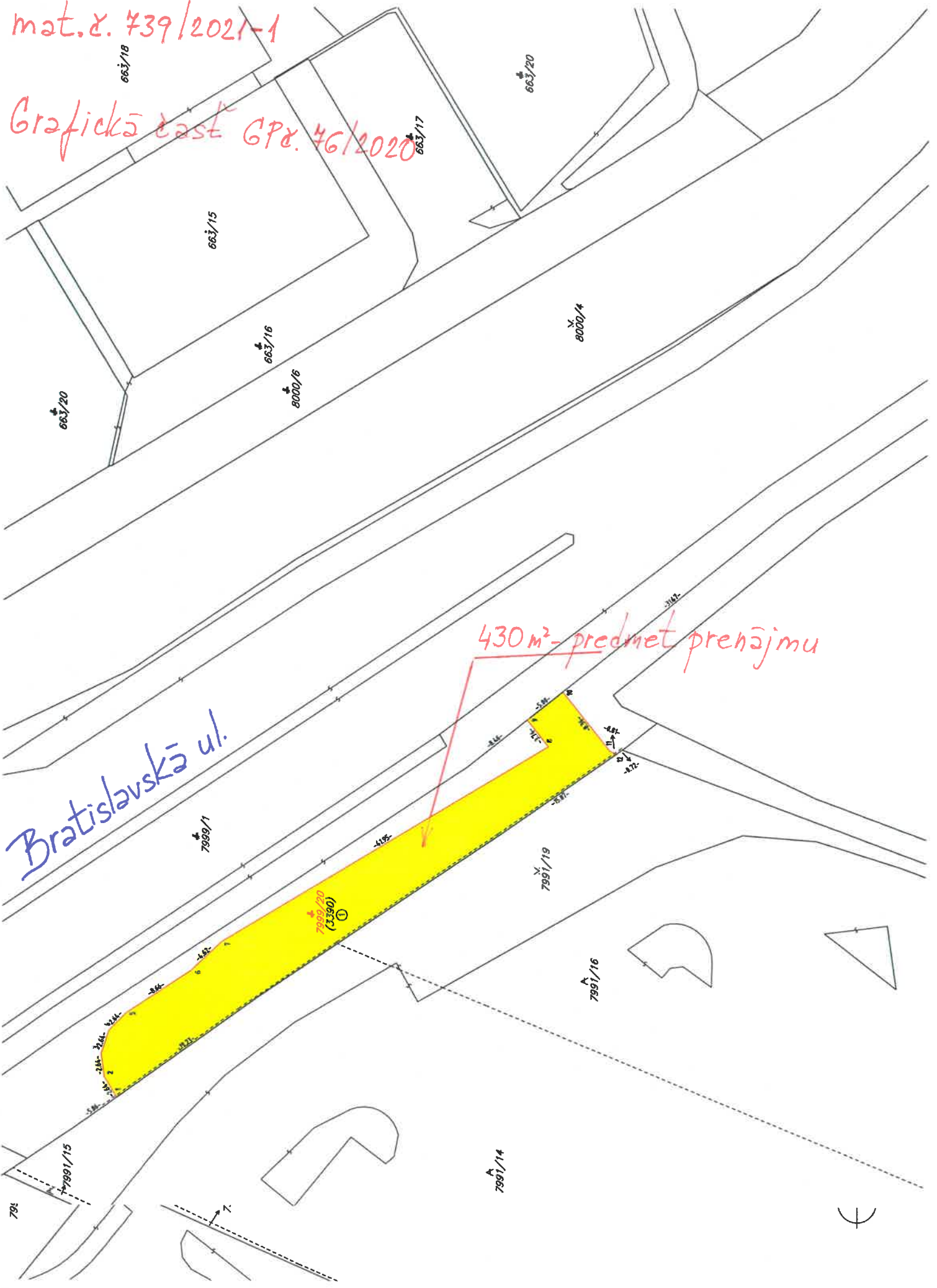


mat.č. 739/2021-1

Grafiskā daļā GPč. 46/2020

Bratislavskā ul.

430 m² - predmet preņājmu



mat. č. 439/2021-1



ENDOPRINE
architektonická kancelária

ZIELOMUDROSTENIA NA MIKROUJEDINICIACH - POCETI NA PRAJE PROJEKTOVUJUCI DOKUMENTACIU
Reštauračné zariadenie rýchleho občerstvenia

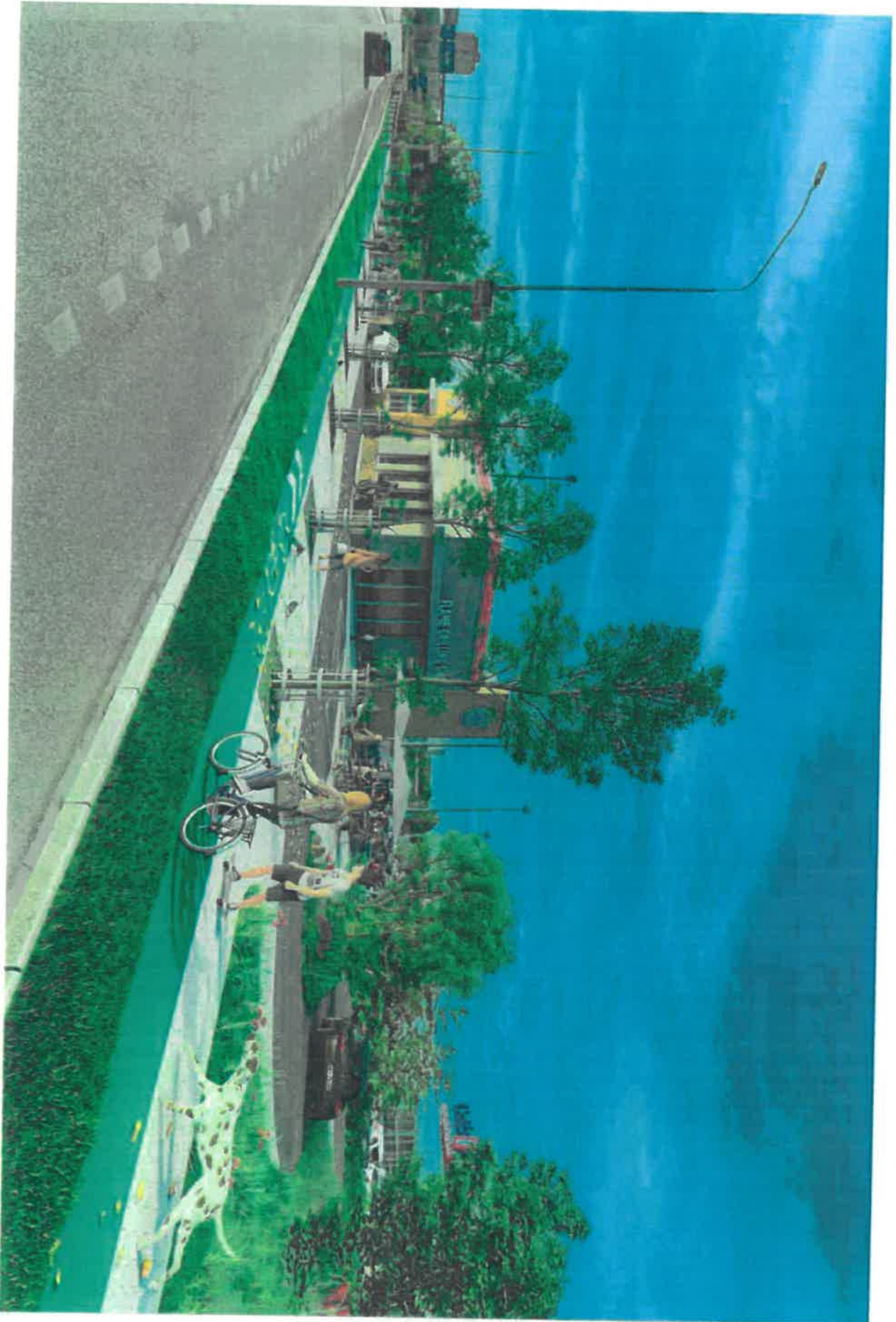
TESCO NITRA Pôvodný stav

03/2021

VZ

mat. č. 439/2021-1

VARIANT "A"



ENDOPFINE
architektúra | interiéry | urbanizmus

ZIELOUŠENIA POD UROVNIAČKOU ŠTUDIE - PROJEKT PRE PROJEKTOVÝ DOKUMENTÁCIU
Reštauračné zariadenie rýchleho občerstvenia

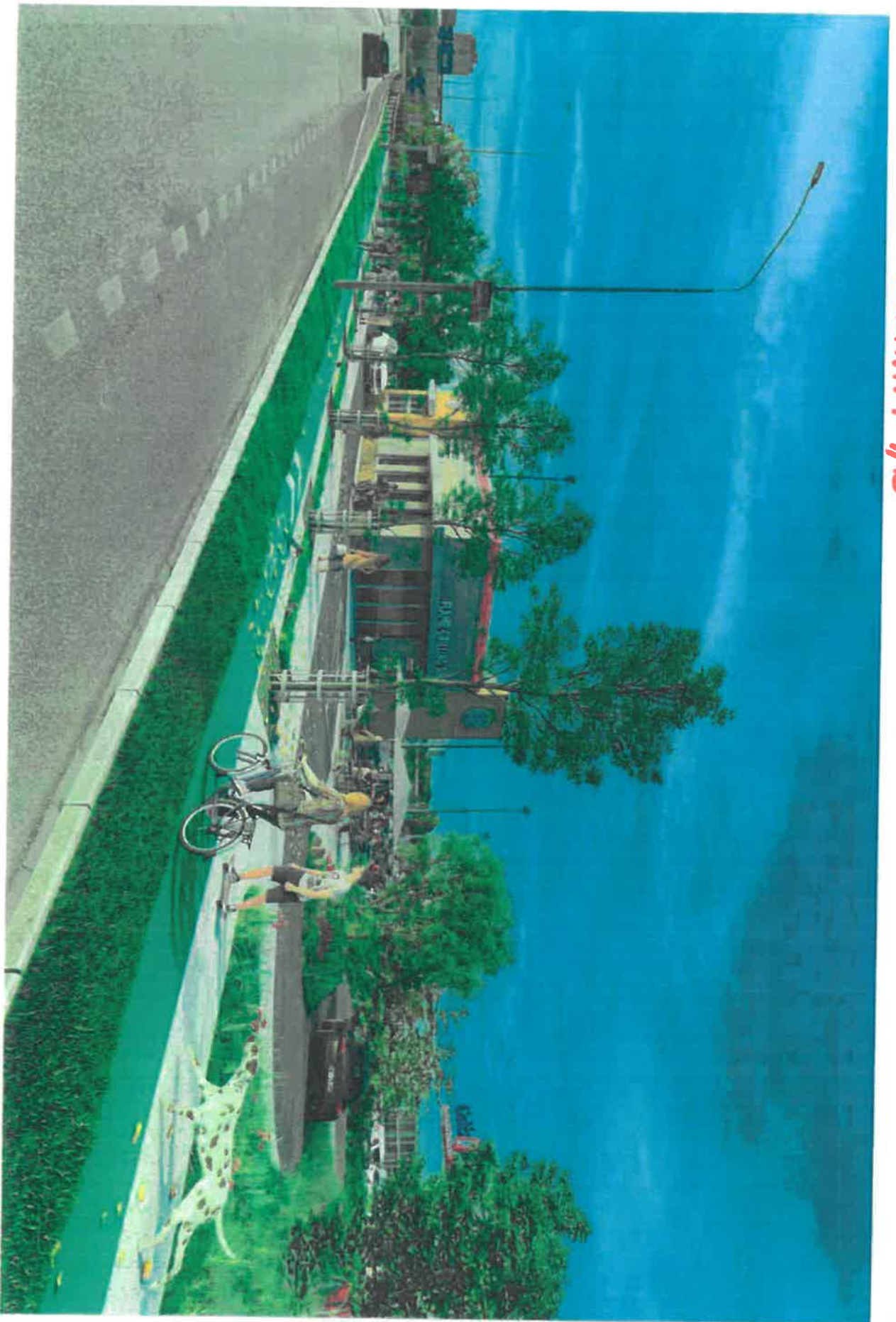
TESCO MITRA

Vizualizácia variant "A"

03/2021

V1

mat. č. 439/2021-1 VARIANT „B“



ENDORFIN
architektúra | interiéry | urbanizmus

ZLEPOMUŠENIA PO NAJLEPŠIU AČKA, STUŽIE - OČKAVAO PRE PROJEKTOVÚ DOKUMENTÁCIU
Restaurácie zariadenie rýchleho občerstvenia

TESCO MŤPA

Vizualizácia variant "B"

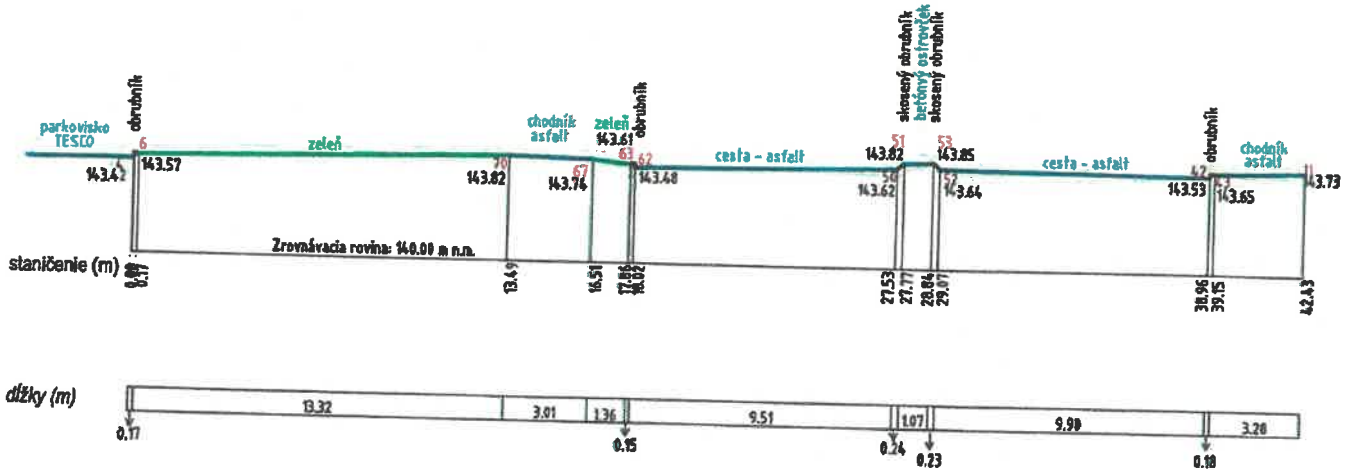
03/2021

V1

mat.č. 499/2021-1
 Polohopisný a výškopisný plán - 1

Rez A-A'

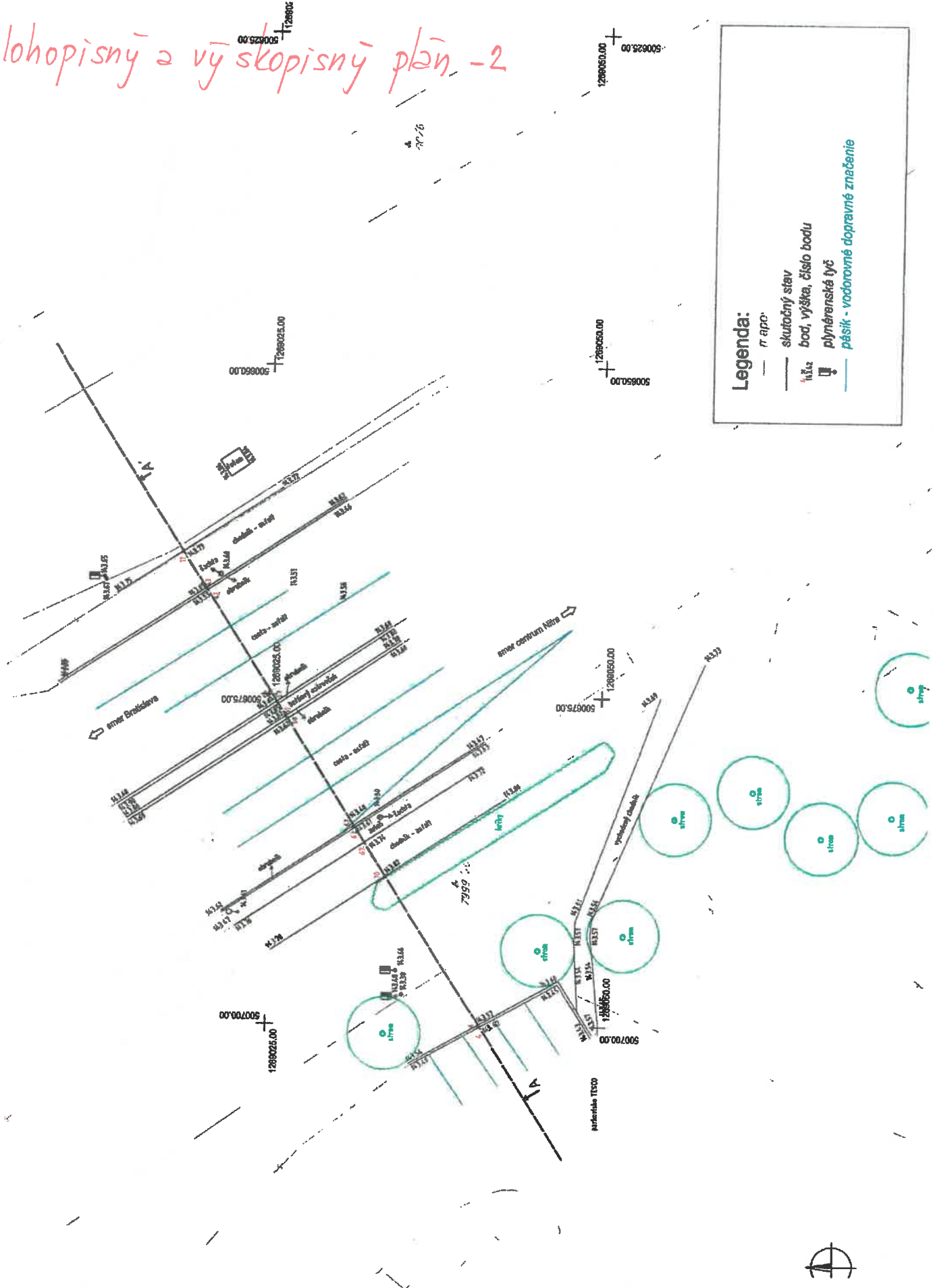
horizontálna mierka: 1:250, vertikálna mierka: 1:250



| | | | | | | |
|--|------------------|-------|--------------------|-------|---------------------|--------|
| Vyhoviteľ: Ing. Juraj Krajmer Hydínárska 22 949 01 Nitra IČO: 41 821 378 DIČ: 107 532 5833 | Okres | Nitra | Obec | Nitra | Kat. územie | Nitra |
| | Číslo objednávky | | Mierka: | 1:250 | Súradnicový systém: | S-JTSK |
| | | | | | Výškový systém: | Bpv |
| Rez A-A' | | | | | | |
| Názov stavby: | Zameral: | | Ing. Juraj Krajmer | | Vyhoviteľ: | |
| Stavebný objekt: | Dňa: | | 9.4.2021 | | Dňa: | |
| Objednávateľ: | Podpis: | | | | Podpis: | |

mat.č. 439/2021-1

Polohopisný a výskopisný plán -2



Legenda:
 — r. spoj.
 — skutočný stav
 — bod, výška, číslo bodu
 — plynárenská tyč
 — pásik - vodovorné dopravné značenie