



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	940/2021 - 1
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (M.J.A. BK s.r.o. – zámer odpredať pozemku – k.ú. Nitra)
Spracovateľ:	Adriana Demeterová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Napísal:	Adriana Demeterová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	14.10.2021
Dátum vyhotovenia:	28.09.2021

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 (M.J.A. BK s.r.o.- zámer odpredaja pozemku– k.ú. Nitra)

I. 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 odpredať pozemok v kat. území Nitra, vo vlastníctve Mesta Nitry,

a to:

časť o výmere cca 430 m², výmeru spresni nový geometrický plán, 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 cenu podľa ZP.

Dôvodom odpredaja 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. Kúpna zmluva by bola uzatvorená až po kolaudácii objektu a po schválení predaja pozemku v Mestskom zastupiteľstve.

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:30.11.2021

alebo

II. alternatíva

n e 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 odpredať pozemok v kat. území Nitra, vo vlastníctve Mesta Nitry,

a to:

časť o výmere cca 430 m², výmeru spresni nový geometrický plán, 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 cenu podľa ZP.

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra
(M.J.A. BK s.r.o.- odpredaj 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 o výmere cca 430 m² 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, ide o „Reštauračné zariadenie rýchleho občerstvenia“.

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 odbor 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 prenájmom 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 povoľovanom procese 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.7999/20) 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 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.**

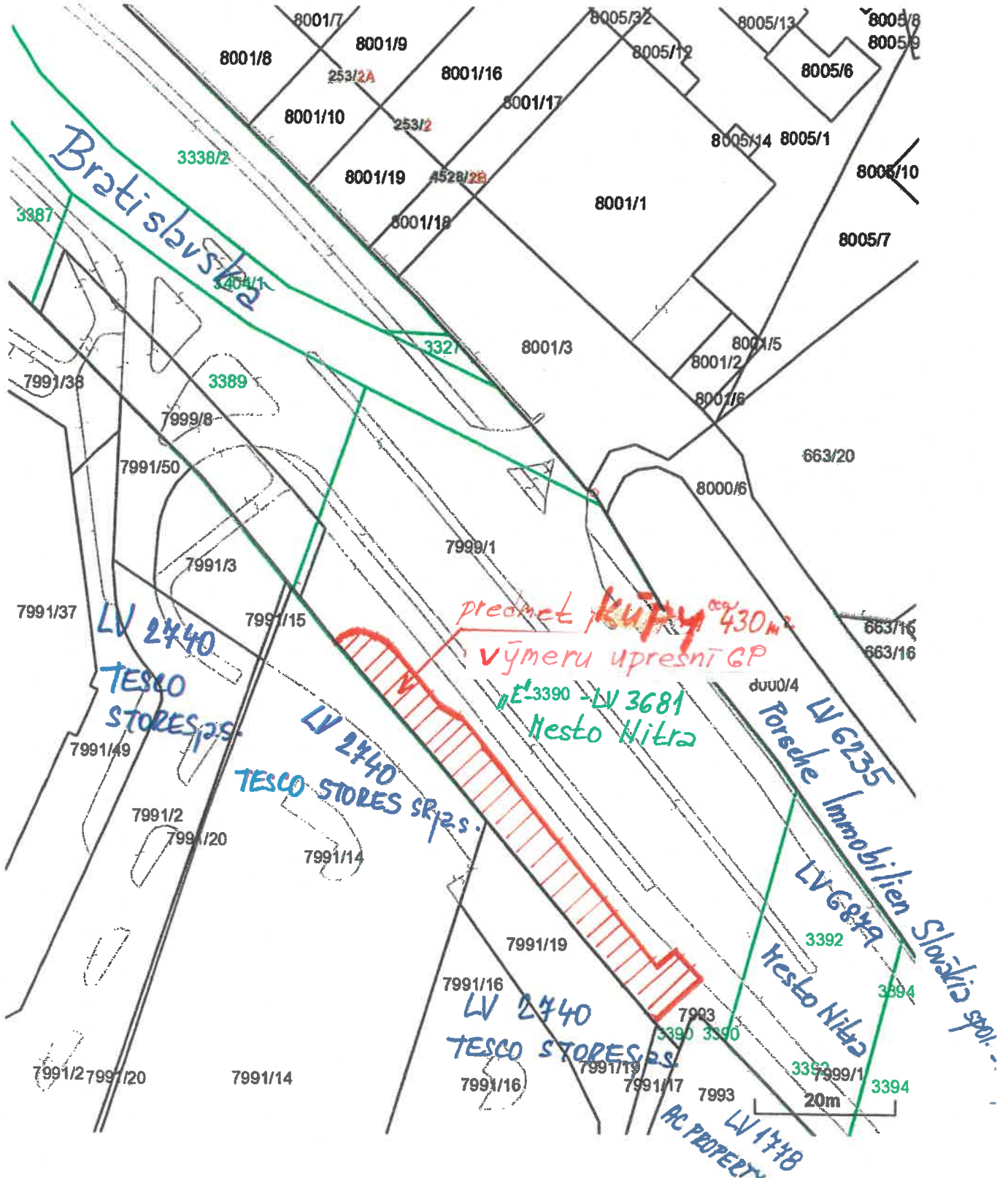
Odbor majetku: pripravil na základe vyššie uvedeného ako i na základe odporúčania Komisie majetku dva materiály na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre. Materiál č. 940/2021 – Zámer odpredaja pozemku po ukončení výstavby a kolaudácii a materiál č. 739/2021-1 – Prenájom pozemku parcely registra CKN č. 7999/20, kde Nájomná zmluva by bola uzatvorená do kolaudácie objektu, príp. do uzatvorenia kúpnej zmluvy. Nájomná zmluva bude podkladom k stavebnému konaniu.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: na zasadnutí dňa 09.09.2021 uznesením č. 278/2021-MZ schválilo prenájom pozemku (materiál č. 739/2021-1) a súčasne prerokovalo zámer odpredaja pozemku – k.ú. Nitra – materiál č. 940/2021) a uznesením č. 279/2021-MZ- vracia materiál na dopracovanie, nakoľko v zmysle diskusie vyplynulo, že predložený geometrický plán na odčlenenie pozemku bude pozmenený.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (M.J.A. BK s.r.o. -zámer odpredaja pozemku – k.ú. Nitra) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

mat. č. 940/2021-1
Export

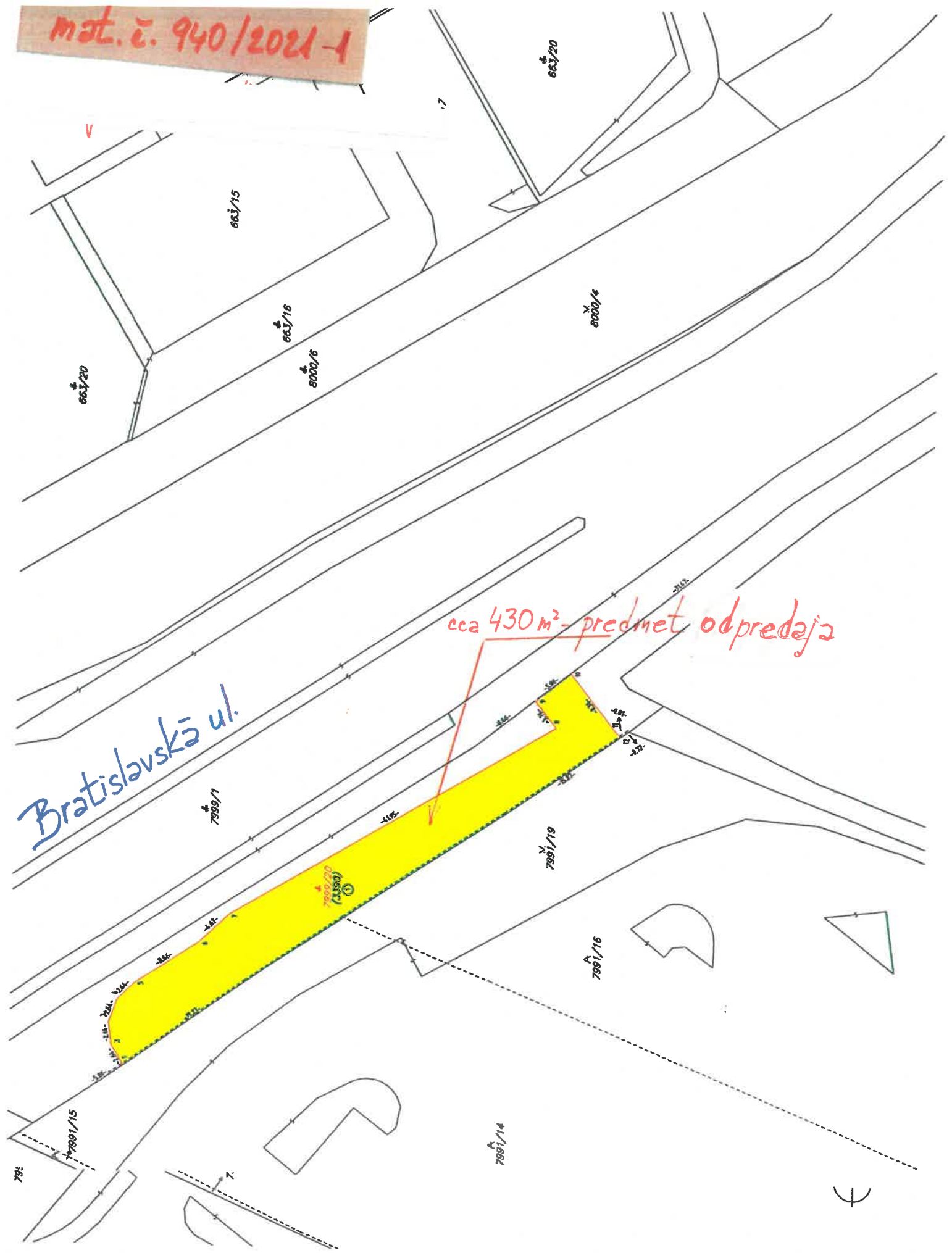
Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



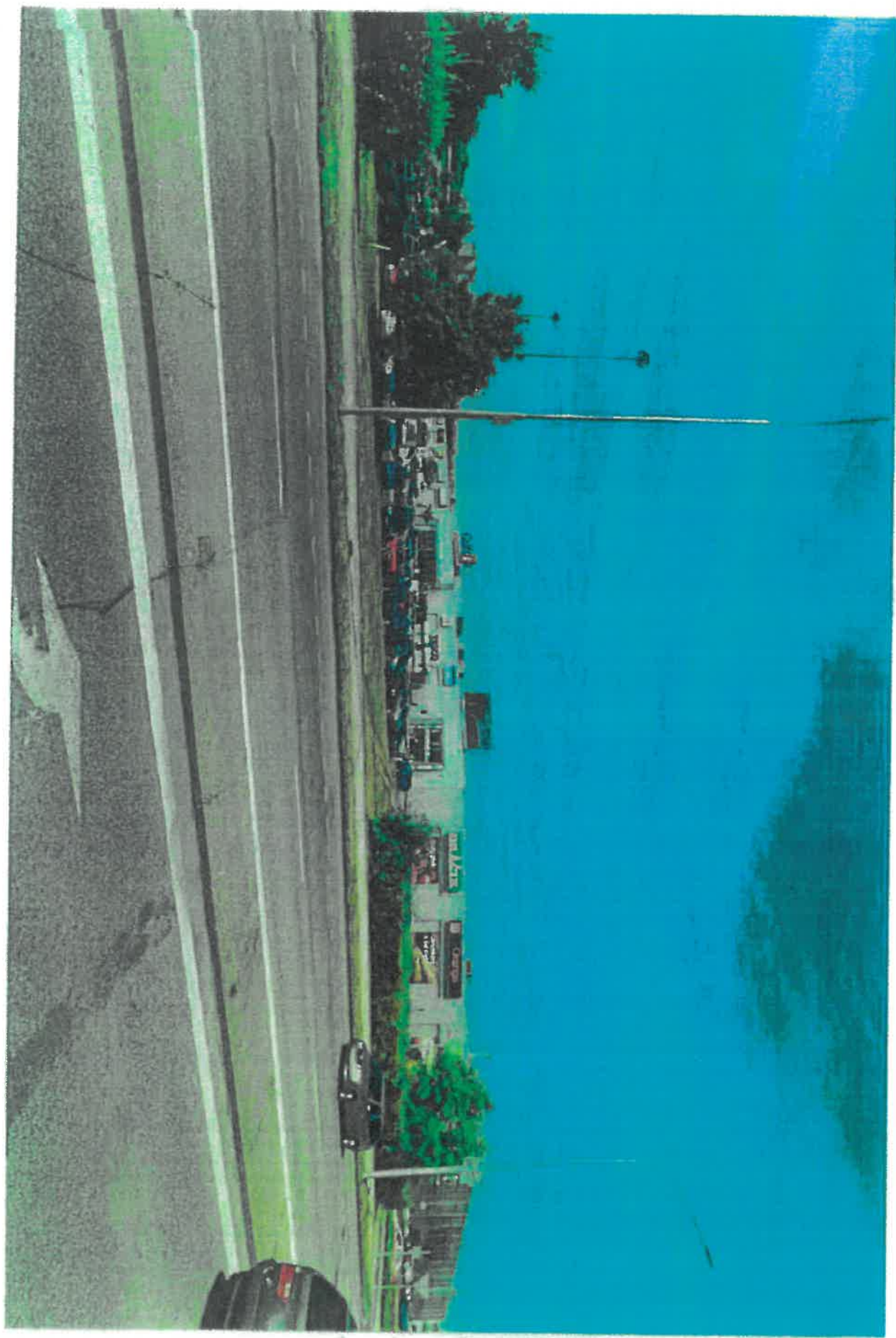
mat. č. 940/2021-1

Bratislavská ul.

cca 430 m² - predmet odpredejaja



mat. č. 940/2024-1



ENDOFINE
architektonická inžinierska firma s.r.o.

zariadenie s názvom rýchle občerstvenie - spoločnosť pre projektovú dokumentáciu
Restauračné zariadenie rýchleho občerstvenia

15.09.2024

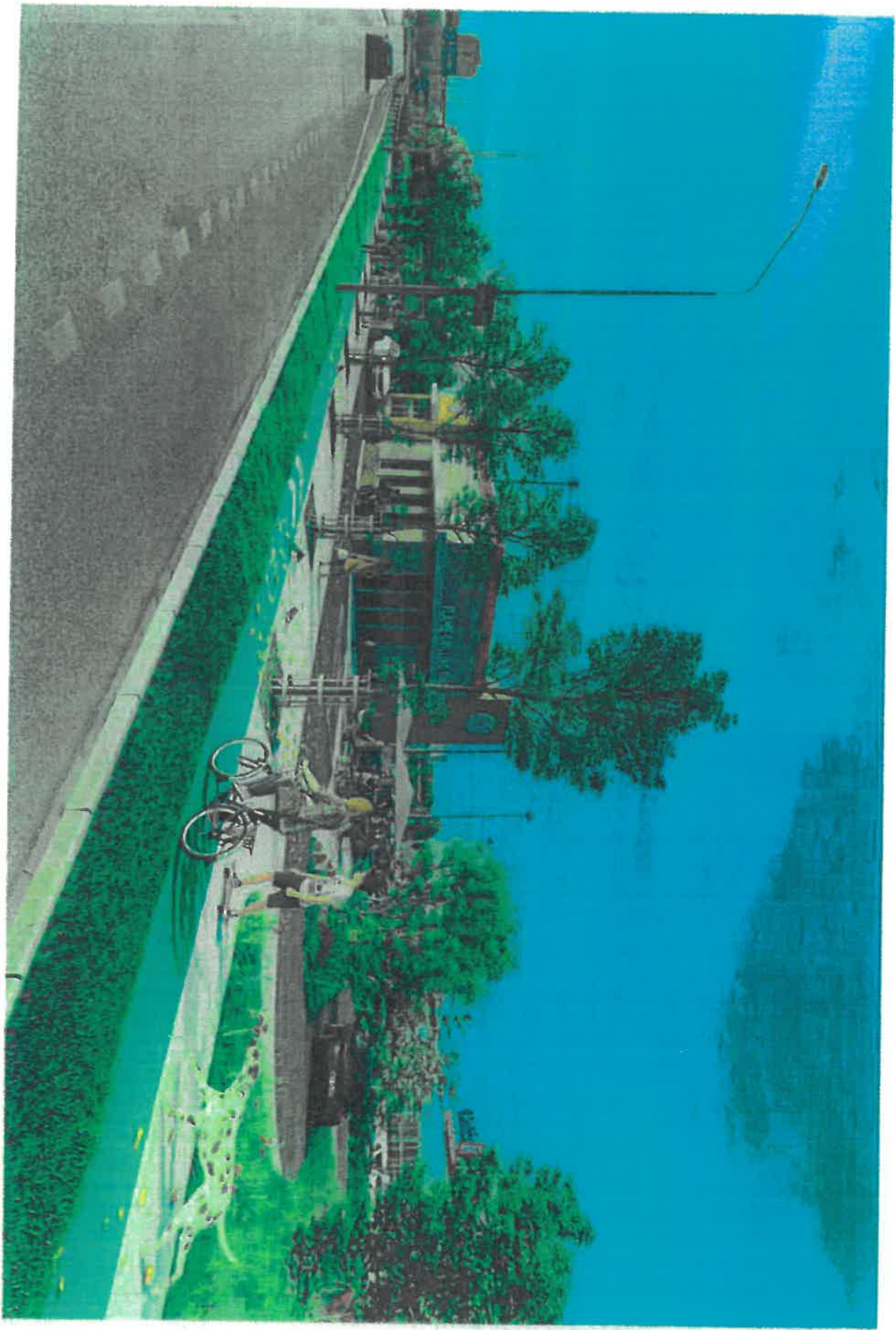
Pôvodný stav

03/2024

V2

mat. č. 940/2021-1

variant "A"



ENDOPFINE
architektonická kancelária

reštaurácia
Reštaurácia zariadenie rýchleho občerstvenia

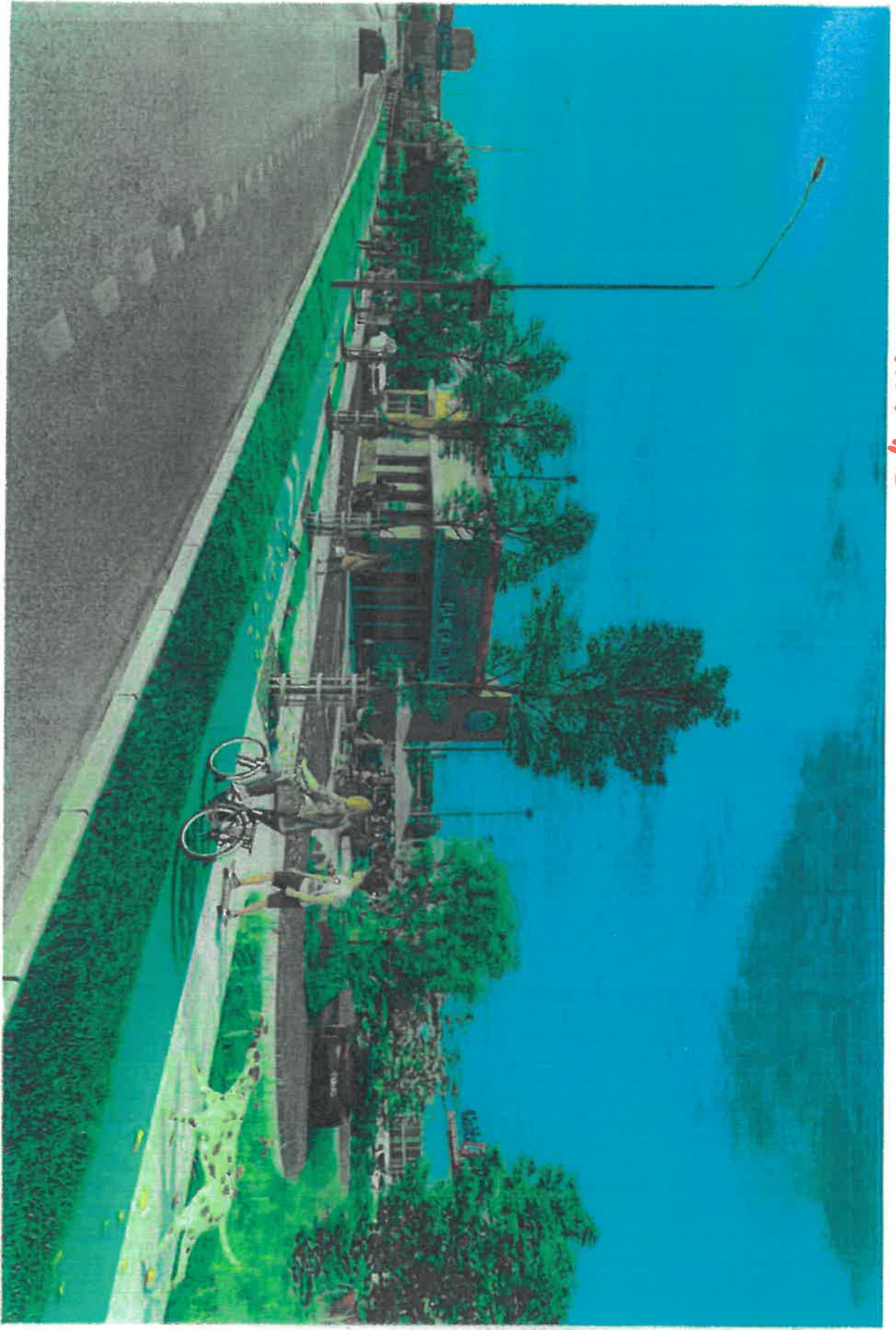
reštaurácia
Vizualizácia variant "A"

03/2021

V1

mat. č. 940/2021-1

VARIANT "B"



ENDDOPARINE
Architektúra Interiér / Interiér

Záhradníková podlažie
Restauračné zariadenie rýchleho občerstvenia

TRÉCO GARDIA
Vizualizácia variant "B"

03/2021

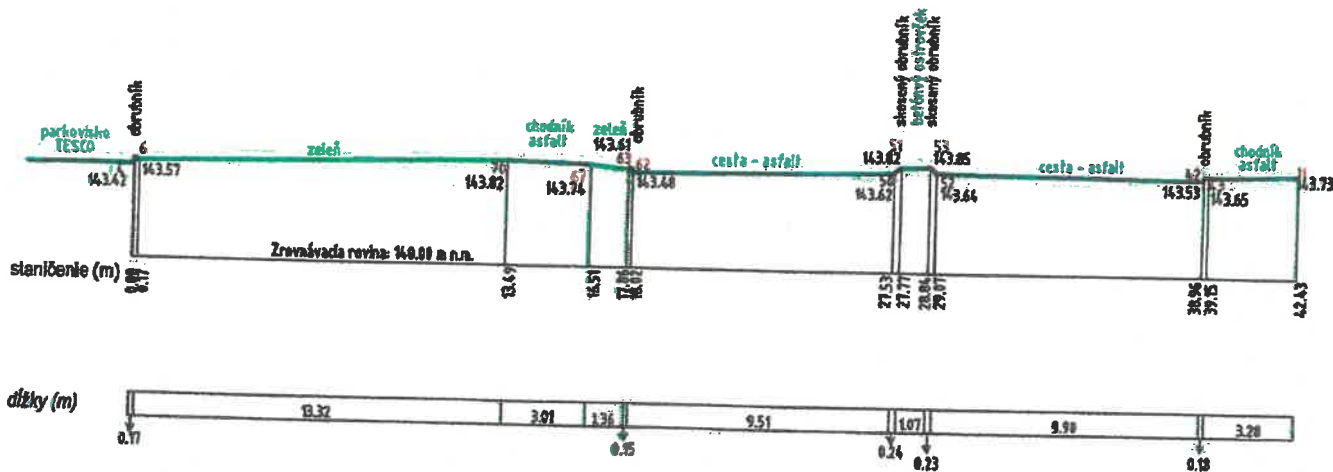
V1

mot.č. 940/2021-1

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 5933	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		Ing. Juraj Krajmer	
Objednávateľ:	Podpis:				Dňa:	
					9.4.2021	
					Podpis:	

Polohopisný a výškopisný plán -2

