



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1002/2021
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (parcely registra „C“ KN č. 1413/2 v kat. úz. Nitra pre spoločnosť DITURIA, a. s. Levice)
Spracovateľ:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	18.11.2021
Dátum vyhotovenia:	02.11.2021

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

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 nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (parcely registra „C“ KN č. 1413/2 v kat. úz. Nitra pre spoločnosť DITURIA, a. s. Levice)

I. 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 odpredaja parcely registra „C“ KN č. 1413/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m² v kat. úz. Nitra, zapísanej v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, pre spoločnosť DITURIA, a. s., Ľ. Štúra 7, 934 01 Levice, IČO: 36 530 492

II. alternatíva

s c h v a ľ u j e

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

zámer odpredaja parcely registra „C“ KN č. 1413/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m² v kat. úz. Nitra, zapísanej v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, pre spoločnosť DITURIA, a. s., Ľ. Štúra 7, 934 01 Levice, IČO: 36 530 492.

Dôvodom odpredaja spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že žiadateľ ako nájomca predmetnej nehnuteľnosti podľa Nájomnej zmluvy č. j. 951/2010/OM zo dňa 12.07.2010 usiluje o odkúpenie nehnuteľnosti s cieľom doriešiť majetkovo právne usporiadanie pozemku pod stavbou terasy. Mesto Nitra odpredajom predmetnej nehnuteľnosti získa finančné prostriedky do rozpočtu mesta Nitra

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť postup stanovený zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

T: 31.01.2021

K: MR

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (parcely registra „C“ KN č. 1413/2 v kat. úz. Nitra pre spoločnosť DITURIA, a. s. Levice)

V súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (parcely registra „C“ KN č. 1413/2 v kat. úz. Nitra pre spoločnosť DITURIA, a. s. Levice) na základe žiadosti.

Odbor majetku rieši žiadosť spoločnosti DITURIA, a. s. so sídlom Ľ. Štúra 7, 934 01 Levice, IČO: 36 530 492 zo dňa 21.07.2021 o odkúpenie pozemku pod terasou bývalého Hotela Tatra (v súčasnosti Grand Hotel Sole), nachádzajúceho sa na rázcestí ulíc Farská a Štefánikova, a to parcely registra „C“ KN č. 1413/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m² v kat. úz. Nitra, alebo zníženie nájomného za užívanie tohto pozemku o 50%. Žiadosť odôvodňuje skutočnosťou, že výška nájomného je neúnosná a neprimeraná, využitie terasy neprináša spoločnosti DITURIA, a. s. zisk a jej využívanie nemá význam. Spoločnosť DITURIA, a. s. v prípade zamietnutia návrhu na odpredaj pozemku pod terasou, alebo zníženia nájomného, požiada stavebný úrad o povolenie odstránenia stavby terasy.

Spoločnosť DITURIA, a. s. Levice sa o odkúpenie predmetnej nehnuteľnosti usiluje opätovne. Naposledy sa rovnakou žiadosťou zaoberalo Mestské zastupiteľstvo v Nitre na zasadnutí konanom dňa 19.11.2020 a uznesením číslo 330/2020-MZ neschválilo zámer odpredaja parcely registra „C“ KN č. 1413/2 v kat. úz. Nitra pre spoločnosť DITURIA, a. s., Ľ. Štúra 7, Levice.

Spoločnosť DITURIA, a. s. Levice je vlastníkom stavby súpisné číslo 1315 – Hotel Tatra, parcely registra „C“ KN č. 1412 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 534 m² pod stavbou hotela a stavby terasy vedľa hotela na parcele registra „C“ KN č. 1413/2 v kat. úz. Nitra.

Kolaudačným rozhodnutím stavby „Hotel Tatra – prestavba a rekonštrukcia“, Farská 41, Nitra č.: SP 18460/2010-006-Ing. Km zo dňa 25.11.2010 bolo povolené užívanie stavby terasy pred hotelom **ako stavby dočasnej** podľa citovanej nájomnej zmluvy.

Právny vzťah k pozemku pod terasou na „C“ KN parc. č. 1413/2 v kat. úz. Nitra je upravený Nájomnou zmluvou č. j. 951/2010/OM, uzatvorenou dňa 12.07.2010 medzi Mestom Nitra ako prenajímateľom a spoločnosťou DITURIA, a. s. Levice ako nájomcom na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou. Nájomné je stanovené **vo výške 50,- €/m²/rok**, čo pri výmere 130 m² predstavovalo sumu 6 500,- €/rok; štvrťročne vo výške 1.625,-€. Aktuálna výška nájomného predstavuje sumu 7 316,76 €/rok, štvrťročne ide o sumu **1 829,19€**.

Podľa Cenníka mesta Nitra v znení dodatku č. 1 je aktuálna sadzba obvyklého ročného nájomného za užívanie pozemku v majetku mesta za účelom obchodnej činnosti – stavby prevádzky pohostinských a reštauračných služieb v I. lokalite, do ktorej spadá aj Štefánikova ulica (od križovatky s Coboriho ul. po Svätoplukovo námestie), stanovená vo výške **51,34€/m²/rok**. To znamená, že súčasná výška nájomného zodpovedá nájomnému stanovenému v nájomnej zmluve.

Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre

vydal k zámeru spoločnosti DITURIA, a. s. Levice o odkúpenie parcely registra „C“ KN č. 1413/2 v kat. úz. Nitra, resp. možnému odstráneniu terasy a následnému možnému využitiu predmetnej parcely nasledovné vyjadrenie:

„Podľa Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitry (CMZ) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre dňa 14.03.2013 a dodatkom č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu (VZN) mesta Nitry č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť CMZ Nitry, je predmetná parcela z hľadiska prvkov funkčnej regulácie výhľadovo zaradená medzi komunikácie s funkčnou triedou pešia komunikácia D2 v súvislosti s verejnoprospešnými stavbami (záväzná časť) č. D15) Rozšírenie pešej zóny do priestoru Farskej ulice – úprava priestoru s prioritou pešieho pohybu a obmedzeného dopravné – obslužného prístupu, D 14) Rozšírenie pešej zóny do priestoru Štefánikovej ulice v úseku od bývalého hotela Tatra po ulicu 7. pešieho pluku – zámer postupného rozširovania pešej zóny a formovania nového komerčného centra, resp. námestia a D 35) Realizácia peších priechodov (pasáží) v stavebnom bloku uzatvárajúcom Štefánikovu a Palárikovu ulicu.

Vzhľadom na to, že predmetná parcela je z hľadiska funkčného určenia dotknutá uvedenými verejnoprospešnými stavbami, týkajúcimi sa peších plôch formovaného nového námestia, rozšírenia pešej zóny a pasáží v rámci dostavby Palárikovej ul., ÚHA **neodporúča odpredaj predmetnej parcely** z uvedených dôvodov s ohľadom na budúce využitie územia v zmysle ÚPN CMZ Nitra. Terasa, ktorá sa v súčasnosti nachádza na predmetnej parcele, je dočasnou stavbou a jej dočasný charakter súvisí so záväznými regulatívmi ÚPN CMZ Nitra a zámermi mesta. **Pre budúcu možnosť tvorby verejného priestoru – rozšírenie pešej zóny a tvorby nového námestia** je potrebné eliminovať možné budúce obmedzenia pre realizáciu stanovených VPS, vyplývajúce z majetkovo právnych vzťahov.

V prípade zámeru odstránenia terasy je nutné stanovisko orgánu pamiatkovej ochrany, nakoľko sa jedná o pamiatkovú zónu.

Výbor mestskej časti č. 2 Staré mesto na zasadnutí konanom dňa 16.08.2021 vyjadril nesúhlas s odpredajom pozemku pod terasou bývalého Hotela Tatra pre spol. DITURIA a. s. a odporúča odboru majetku MsÚ v Nitre, aby príslušné oddelenie zahájilo rokovanie o znížení nájmu o 50%.

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

sa k žiadosti spoločnosti DITURIA, a s. Levice vyjadrovala dvakrát, a to

- na zasadnutí konanom dňa 18.08.2021 uznesením číslo 138/2021 **neodporúčila** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj pozemku parcely registra „C“ K č. 1413/2 v kat. úz. Nitra, ani zníženie výšky nájomného na 50% a **požiadala** útvar hlavného architekta o vyjadrenie k možnému odstráneniu terasy na pozemku registra „C“ KN č. 1413/2 a následnému možnému využitiu predmetného pozemku
- na zasadnutí konanom dňa 20.10.2021 uznesením číslo 169/2021 **zotrváva** na svojom pôvodnom stanovisku zo dňa 18.08.2021 a súhlasí s odstránením terasy na parcele registra „C“ K č. 1413/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m² v kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra.

Krajský pamiatkový úrad Nitra, Námestie Jána Pavla II. 8, Nitra

vydal dňa 24.09.2021 vyjadrenie k žiadosti o možné odstránenie terasy na parcele registra „C“ KN č. 1413/2 v kat. úz. Nitra, z ktorého po vynechaní historických údajov vyberáme:

„**Súčasná terasa** pred hotelom Grand Hotel Sole **je novodobá prístavba z konca 20. storočia**, ktorá svojím výrazom, materiálom a architektonickým riešením nenadväzuje na

staršiu terasu s kovaným zábradlím z prelomu storočí, ani na neskoršiu medzivojnovú. Z hľadiska ochrany pamiatkových hodnôt **terasa nedisponuje žiadnymi pamiatkovými hodnotami** a jej odstránením by nedošlo k zániku, ani úbytku pamiatkových hodnôt nehnuteľnosti, ani pamiatkových hodnôt pamiatkového územia. **Jej odstránenie by bola, vzhľadom na jej súčasný výraz, z pamiatkového hľadiska pozitívna zmena.**

V prípade odstránenia nehnuteľnosti v pamiatkovom území, resp. zámeru úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území, je vlastník nehnuteľnosti povinný, ešte pred začatím prác, požiadať krajský pamiatkový úrad o záväzné stanovisko k odstráneniu stavby v pamiatkovom území, resp. rozhodnutie k zámeru úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území.“

Na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre predkladáme na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (parcela registra „C“ KN č. 1413/2 v kat. úz. Nitra pre spoločnosť DITURIA, a. s. Levice) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

GRAND HOTEL



NOVÉ AUTENTICKÉ
CHUŤE ÁZIE

WWW.CHARMNITRA.SK

