

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1085/2022-1
Názov materiálu:	Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 287/2021-MZ zo dňa 09.09.2021 (návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom pre Mgr. Jozefínu Bihariovú)
Spracovateľ:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	10.03.2022
Dátum vyhotovenia:	23.01.2022

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 zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 287/2021-MZ zo dňa 09.09.2021 (návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom pre Mgr. Jozefínu Bihariovú)

s c h v a ľ u j e

zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 287/2021-MZ zo dňa 09.09.2021 v alternatívach nasledovne:

v schvaľovacej časti uznesenia vypúšťa pôvodné znenie:

„spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prenájom parcely registra „C“ KN č. 2315/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m², parcely registra „C“ KN č. 2336/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m² a parcely registra „C“ KN č. 2338/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m² v kat. úz. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, pre Mgr. Jozefínu Bihariovú, bytom Fabrická 11/A, Nitra, na dobu neurčitú s 1-mesačnou výpovednou lehotou, za nájomné vo forme naturálneho plnenia a zároveň aj ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v súlade so spôsobmi ukončenia nájmu dohodnutými v nájomnej zmluve.

Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že žiadateľka je vlastníčkou susednej nehnuteľnosti, rodinného domu súpisné číslo 1540, or. č. 9 na parcele registra „C“ KN č. 2334/2, ktorý plánuje zbúrať a zabezpečiť realizáciu nového domu. Búracie práce v tomto najužšom priestore Fabrickej ulice nie je možné vykonávať kvôli prepadlisku Rolfesovej bane. Prenájomom pozemkov pod stavbou súp. č. 1539 na parc. č. 2336/1 a parc. č. 2315/2 v kat. úz. Nitra vo vlastníctve mesta Nitra žiadateľke bude docielené zbúranie stavby v zlom technickom stave na náklady žiadateľky“

v ukladacej časti uznesenia vypúšťa pôvodné znenie:

„zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia a ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v súlade so spôsobmi ukončenia nájmu dohodnutými v nájomnej zmluve v termíne do 31.01.2022“

a nahrádza ho nasledovne:

I. alternatíva

zbúranie stavby na parcele registra „C“ KN č 2315/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m² a časti stavby súpisné číslo 1539 o výmere cca 105 m² (spresní geometrický plán) na parcele registra „C“ KN č. 2336/1 – zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 143 m² v kat. úz. Nitra (označenej na snímke z mapy ako predmet búrania), zapísanej v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, prostredníctvom Strediska mestských služieb v Nitre na základe povolenia na odstránenie stavby. Pozemky pod zbúranými stavbami na parcele registra „C“ KN č. 2315/2 a na časti parcely registra „C“ KN č. 2336/1 v kat. úz. Nitra zostanú verejne prístupné a budú slúžiť na prechod a prejazd cez ulicu Fabrickú

ukladá vedúcemu Strediska mestských služieb v Nitre

zabezpečiť zbúranie stavby podľa schvaľovacej časti uznesenia vrátane odvozu a likvidácie stavebného odpadu

T: 31.12.2022

K: MR

II. alternatíva

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

prenájom pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681 pre kat. úz. Nitra, a to parcely registra „C“ KN č. 2315/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53m² a časti lo výmere cca 43 m² (spresní geometrický plán) z parcely registra „C“ KN č. 2336/1 – zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 143 m², pre Mgr. Jozefínu Bihariovú, bytom Fabrická 11/A, Nitra, na dobu neurčitú s 1-mesačnou výpovednou lehotou, za nájomné vo forme naturálneho plnenia, ktoré pozostáva z povinností nájomkyne zbúrať časť stavby na predmete nájmu, a to výlučne ručným spôsobom, bez použitia mechanizmov, vrátane odvozu a likvidácie stavebného odpadu, za dodržania podmienok stanovených odborom dopravy MsÚ v Nitre č. OD 5331/2021 zo dňa 01.06.2021, odborom životného prostredia MsÚ v Nitre č. ŽPo/17/2021 zo dňa 16.04.2021 a ďalších podmienok uvedených v nájomnej zmluve a zároveň aj ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v súlade so spôsobmi ukončenia nájmu dohodnutými v nájomnej zmluve.

Nájomná zmluva bude týmto naplnená a ukončená. Na pozemkoch registra „C“ KN č. 2315/2 a 2336/1 v kat. úz. Nitra uvoľnených po zbúraní stavby nebude povolené parkovanie automobilov.

Po zbúraní stavby bude zabezpečená územná rezerva pre navrhovanú priebežnú cestu v zmysle platného ÚPN, ktorou bude dodržaná budúca prejazdnosť z ulice Kollárová cez ulicu Fabrická na Braneckého ulicu. Zbúranie stavby a uvoľnenie územia nenahrádza povolenie na zriadenie vjazdu na parcelu registra „C“ KN č. 2334/2 v kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mgr. Jozefíny Bihariovej, o ktoré je potrebné samostatne požiadať odbor dopravy MsÚ v Nitre v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov, § 3b, ods. 4.

Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že nájomkyňa je vlastníčkou susednej nehnuteľnosti, rodinného domu súpisné číslo 1540, or. č. 9 na parcele registra „C“ KN č. 2334/2 a pozemku pod stavbou a týmto nájmom sa zabezpečuje prístup k jej nehnuteľnosti za účelom zbúrania starého domu. Zároveň prenájmom predmetu nájmu bude zabezpečené zbúranie časti stavby v zlom technickom a statickom stave na náklady žiadateľky

ukladá

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia a ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v súlade so spôsobmi ukončenia nájmu dohodnutými v nájomnej zmluve

T: 31.12.2022

K: MR

Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 287/2021-MZ zo dňa 09.09.2021 (návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom pre Mgr. Jozefínu Bihariovú)

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na zasadnutí konanom dňa 09.09.2021 uznesením číslo 287/2021-MZ

schválilo

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

prenájom parcely registra „C“ KN č. 2315/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m², parcely registra „C“ KN č. 2336/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m² a parcely registra „C“ KN č. 2338/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m² v kat. úz. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, pre Mgr. Jozefínu Bihariovú, bytom Fabrická 11/A, Nitra, na dobu neurčitú s 1-mesačnou výpovednou lehotou, za nájomné vo forme naturálneho plnenia a zároveň aj ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v súlade so spôsobmi ukončenia nájmu dohodnutými v nájomnej zmluve.

Dôvodom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že žiadateľka je vlastníčkou susednej nehnuteľnosti, rodinného domu súpisné číslo 1540, or. č. 9 na parcele registra „C“ KN č. 2334/2, ktorý plánuje zbúrať a zabezpečiť realizáciu nového domu. Búracie práce v tomto najužšom priestore Fabrickej ulice nie je možné vykonávať kvôli prepadlisku Rolfovej bane. Prenájomom pozemkov pod stavbou súp. č. 1539 na parc. č. 2336/1 a parc. č. 2315/2 v kat. úz. Nitra vo vlastníctve mesta Nitra žiadateľke bude docielené zbúranie stavby v zlom technickom stave na náklady žiadateľky.

Uložilo

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia a ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v súlade so spôsobmi ukončenia nájmu dohodnutými v nájomnej zmluve v termíne do 31.01.2022.“

Odbor majetku MsÚ v Nitre pri naplňaní prijatého uznesenia rieši niekoľko závažných problémov. Búranie domu a s tým spojený prenájom nehnuteľností vo vlastníctve mesta Nitra, ktoré by po realizácii búracích prác mali slúžiť na zabezpečenie prístupu Mgr. Bihariovej k starému rodinnému domu na ul. Fabrická 9, zbúraníu tohto domu a výstavbe nového, nie je možné z mnohých objektívnych dôvodov. Tieto vyvolávajú zmenu prijatého uznesenia.

Pri písomnom informovaní vlastníkov susediacich nehnuteľností o búracích prácach domu na Fabrickej ulici sme obdržali písomný nesúhlas **Ing. Ľubomíra Huleka, bytom Fabrická 1539/5, Nitra**, vlastníka nehnuteľností v bezprostrednej blízkosti predmetných nehnuteľností, a to rodinného domu or. č. 5, súpisné číslo 1539 na parcele č. 2336/2, rodinného domu súpisné číslo 2706 na parc. č. 2337/1, garáže súpisné číslo 1748 na parc. č. 2363, pozemkov registra „C“ KN č. 2336/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 55 m², č. 2337/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 117 m², č. 2338/1 – záhrada o výmere 674 m² a č. 2363 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m² v kat. úz. Nitra s búraním domu na Fabrickej ulici na parc. č. 2336/1. V liste zo dňa 13.10.2021 uvádza:

„Nesúhlasím s tvrdením, že mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností súpisné číslo 1539 – rodinný dom č. 7. Prístup do tejto časti domu je iba z dvora môjho pozemku. Ide o izbu, ktorú riadne užívam a aj v minulosti ju užívala moja rodina.

Uvedenú nehnuteľnosť vlastní a užíva naša rodina od roku 1920. Jej pôvodnou vlastníčkou bola Júlia Hudecová, moja stará mama, s ktorou som býval (zomrela v septembri 1980), mám tam trvalý pobyt a som jej dedič. Na uvedenej adrese je aj sídlo mojej spoločnosti.

Nie je mi známa skutočnosť, pre ktorú bol uskutočnený prepis na mesto Nitra v roku 2001. Uvedený prepis bol urobený nezákonne bez môjho súhlasu a vedomia, pričom si mesto na seba nechalo napísať nehnuteľnosť v mojom vlastníctve. Uvedenú skutočnosť si Mesto Nitra môže overiť aj na geometrickom pláne, ktorý bol spracovaný do roku 2000.

Na nehnuteľnostiach, ktoré plánujete dať zbúrať, sú umiestnené prípojky elektriny a vody do mojich nehnuteľností a do okolitých garáží.

Nesúhlasím so zbúraním nehnuteľnosti v mojom vlastníctve a žiadam mesto Nitra o usporiadanie vlastníckeho práva k mojej nehnuteľnosti.“

Ing. Lubomír Hulek pre podporu tohto tvrdenia zabezpečil geodetické zameranie stavby postavenej na parcele registra „C“ KN č. 2315/2 a 2336/1 v kat. úz. Nitra, ktorá má byť predmetom búracích prác.

Pri geodetickom zameraní bolo zistené, že stavba na parcelách registra „C“ KN č. 2315/2 a č. 2336/1 bola zameraná v roku 1965 a zodpovedá súčasnému stavu. Po technicko-hospodárskom mapovaní v roku 1980 bol v katastrálnej mape vykonaný nesprávny zápis, teda urobená hrubá chyba nesprávnym zameraním. Z dostupných podkladov vyplýva, že z dôvodu mierky máp tam nie je zobrazený priestor ohraničený samostatnými nosnými múrmi, takže ide o dve samostatné stavby, pričom prvá stavba je postavená na parc. č. 2315/2 a časti parcely č. 2336/1. Medzi prvou a druhou stavbou sa nachádza voľný priestor, ktorý ďalším múrom oddeľuje druhú stavbu susediacu so stavbou Ing. Huleka na parc. č. 2336/2 v kat. úz. Nitra. To je priestor, o ktorom pojednáva Ing. Hulek ako o svojom vlastníctve. Ing. Hulek tvrdí, že nesprávne zameraným geometrickým plánom vznikol nesprávny zápis časti jeho rodinného domu č. 7 na adrese Fabrická 1539/7 na mesto Nitra.

Do procesu vstúpili aj obyvatelia mesta z ulíc Fabrická, Kollárova, Stavbárska a Braneckého s petíciou, doručenou na odbor majetku dňa 10.02.2022, v ktorej požadujú zrušenie alebo pozastavenie uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 287/2021-MZ zo dňa 09.09.2021.

Občania mesta podpísaní pod petíciou namietajú búranie stavby vo vlastníctve mesta Nitra a následný prenájom pozemku Mgr. Bihariovej. Poukazujú na nasledovné skutočnosti: Autá otca žiadateľky, podnikateľa Petra Bihariho, každý deň parkujú na okraji dolomitového lomu. V lome sú nahádzané pneumatiky a iný odpad. V minulosti bol mestom Nitra z bezpečnostných dôvodov uzatvorený prechod cez Fabrickú ulicu na Braneckého ulicu, a to kovovou uzamknutou bránou, postavenou v najužšom bode k okraju lomu. V tomto mieste sa nachádza aj mestská stavba, ktorá má byť zbúraná. Kľúče od brány vlastní len Peter Bihari. Mgr. Jozefína Bihariová má bezpečnejší prístup k svojej nehnuteľnosti na ul. Fabrická č. 1540/9 z ulice Braneckého. Z Kollárovej ulice budú búracie mechanizmy ohrozovať dolomitový lom, garáže a nehnuteľnosť Ing. Huleka, s čím účastníci petície nesúhlasia.

Odbor majetku viackrát vykonal fyzickú obhliadku nehnuteľností na ulici Fabrická a zvolal na deň 12.01.2022 pracovné stretnutie vo veci odstránenia stavby na parc. č. 2315/2 a časti parc. č. 2336/1 v kat. úz. Nitra, ktorého sa zúčastnili Mgr. Jozefína Bihariová, jej otec, Peter Bihari, Ing. Lubomír Hulek s ekonómkou svojej firmy Ing. Míriam Bulíkovou, Mgr. Ján Greško, geodetka Ing. Viera Púchovská a pracovníci odboru majetku za účelom určenia predmetu búracích prác, spôsobu búrania, ochrany súkromného majetku susedných nehnuteľností v blízkosti chránenej oblasti Rolfesovej bane. Na stretnutí požiadal Peter Bihari o vykonanie obhliadky na tvári miesta, keďže mu nebolo zrejmé, čo bude predmetom búracích prác tak, aby mu následne zostal dostatočne široký priestor k búraniu domu na

parcele č. 2334/2 (4,5 m). Z vyjadrenia p. Bihariho je zrejmé, že realizáciu mieni zabezpečiť mechanizmami. Ďalšia fyzická obhliadka sa konala dňa 14.01.2022.

Dňa 03.02.2022 bola opätovne vykonaná obhliadka predmetnej nehnuteľnosti za účasti Mgr. Jána Grešša, Ing. Štefana Lančariča a vybavujúcej referentky odboru majetku. Na tvári miesta a po zvážení doterajšieho vývoja situácie **bolo navrhnuté búranie nehnuteľnosti Mestom Nitra.**

Ak by zbúranie stavby mala zabezpečovať Mgr. Bihariová, predmetom búracích prác bude stavba na parcele registra „C“ KN č. 2315/2 o výmere 53 m² a časť o výmere cca 43 m² pod stavbou na parcele registra „C“ KN č. 2336/1 (t. j. okrem prístavieb na parcele registra „C“ KN č. 2336/1 v kat. úz. Nitra). V prípade búrania stavby Mestom Nitra budú predmetom búracích prác aj prístavby na tejto parcele.

Výbor mestskej časti č. 2 Staré mesto na zasadnutí konanom dňa 07.02.2022 vyjadril **súhlas s búraním stavby s variantom búrania v pôsobnosti mesta a jeho organizácií.**

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

na zasadnutí konanom dňa 16.02.2022 uznesením číslo 34/2022 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť** zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 287/2021-MZ zo dňa 09.09.2021, predmetom ktorej bude zbúranie stavby vo vlastníctve Mesta Nitra, postavenej na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 2315/2 a parc. č. 2336/1 v kat. úz. Nitra na náklady Mesta Nitra a realizované Strediskom mestských služieb.

Na zasadnutie Mestskej rady v Nitre konanej dňa 18.01.2022 sme predložili návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 287/2021MZ zo dňa 09.09.2021 (návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom pre Mgr. Jozefínu Bihariovú).

Mestská rada v Nitre na zasadnutí konanom dňa 18.01.2022 prerokovala návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 287/2021-MZ zo dňa 09.09.2021 (návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra - prenájom pre Mgr. Jozefínu Bihariovú) a uznesením číslo 84/2022-MR **vrátila materiál na dopracovanie.**

Mestská rada v Nitre na zasadnutí konanom dňa 22.02.2022 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť** alternatívu č. I., t. j. zbúranie predmetnej stavby prostredníctvom Strediska mestských služieb v Nitre.

Na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre predkladáme na prerokovanie návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre číslo 287/2021-MZ zo dňa 09.09.2021 (návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra - prenájom pre Mgr. Jozefínu Bihariovú) v alternatívach tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

DOLOMITOVÝ LOM (BAŇA)

v.
2291/1

FABRICKÁ UL.

Lv Mgr. BIHARIOVÁ

Lv Ing. HULEK

Lv CIBULA

2334/2

2336/2

2337/1

2338/1

2315/1

2341

2362

2363

2364

2342/1

2391

2390

2389

2392

2388



2. STAVBA
2336/1
stavbu ponechat
27 m²

1. STAVBA
23152
53 m²
43 m²

45 m²
62 m²

27 m²



PREDMET BĚRANIA



NĀVRH BĚRANIA - Mgr. BIHARIOVÁ



NĀVRH BĚRANIA - Ing. HULEK



LV HULEK

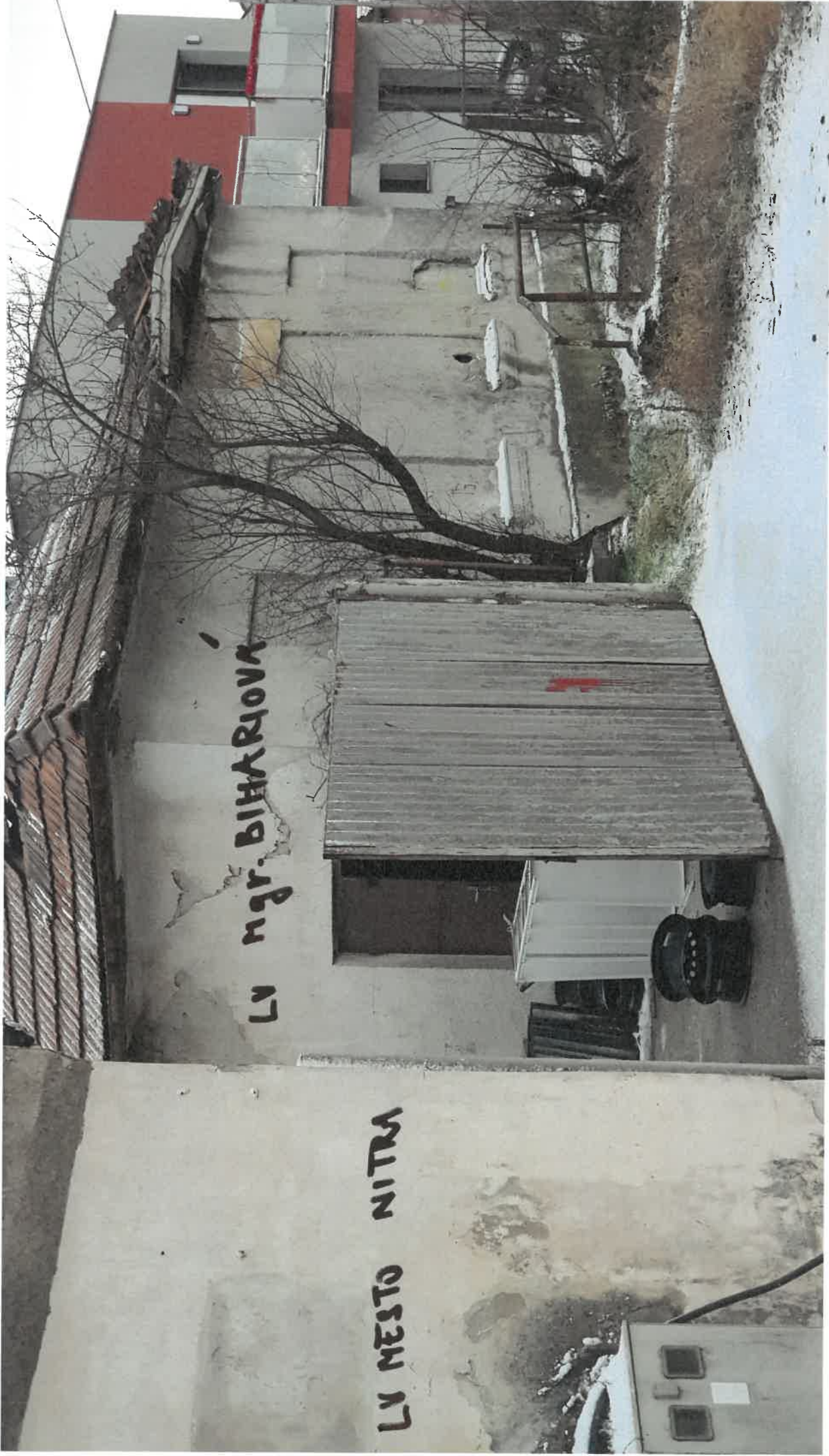
LV HARIOVA

LV HESTO NITRA

LV HESTO

KAMENY

?



LV mgr. BIHAROVKA

LV MESTO NITRA



BEANA

LV MESTO
NITRA