



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1048/2021
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (k.ú. Nitra, odpredaj stavby a pozemkov – bývalá MŠ Párovská 40)
Spracovateľ:	Mária Uhrinová, odborný referent
Napísal:	Mária Uhrinová, odborný referent
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	10.03.2022
Dátum vyhotovenia:	23.02.2021

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
(k.ú. Nitra, odpredaj stavby a pozemkov – bývalá MŠ Párovská 40)

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer odpredaja nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra v katastrálnom území Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681 (bývalá MŠ Párovská 40), a to: stavba súpisné číslo 1201 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 871, pozemok reg. „C“ KN parc. č. 871 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 154 m² a časť z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 872 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 3127 m², t. j. pás v šírke 2 m okolo stavby súp. č. 1201 (výmeru spresní geometrický plán),
formou obchodnej verejnej súťaže

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť vypracovanie návrhu súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže

T: 31.06.2022

K: MR

alebo

II. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer odpredaja nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra v katastrálnom území Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681 (bývalá MŠ Párovská 40), a to: stavba súpisné číslo 1201 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 871, pozemok reg. „C“ KN parc. č. 871 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 154 m² a časť z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 872 - zastav. plocha a nádvorie o výmere 3127 m², t. j. pás v šírke 2 m okolo stavby súp. č. 1201 (výmeru spresní geometrický plán),
formou obchodnej verejnej súťaže

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra (k.ú. Nitra, odpredaj stavby a pozemkov – bývalá MŠ Párovská 40)

V súlade s ustanovením § 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na zasadnutí konanom dňa 18.11.2021 prerokovalo Informatívnu správu o zámeroch odpredaja nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra, a uznesením č. 377/2021-MZ ju vzalo na vedomie a uložilo prednostovi MsÚ v Nitre v termíne do 30.06.2022 predložiť na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre zámery na odpredaj nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra, medzi ktorými sa nachádzajú aj nehnuteľnosti v **kat. území Nitra**, zapísané na LV č. 3681: **stavba súpisné číslo 1201** a pozemok pod touto stavbou parcela registra **C KN č. 871** – zastav. plocha a nádvorie o výmere 154 m².

Stavba je dvojpodlažná, so šikmou strechou, čiastočne podpivničená, jej vybudovanie bolo povolené bývalým Mestským národným výborom v Nitre – odbor výstavby v r. 1961.

Mesto Nitra ako subjekt samosprávy ku dňu 01.01.2002 nadobudol do vlastníctva MŠ Párovská 40“ od štátu na základe zákonného prechodu vlastníckeho práva v zmysle § 2b ods. 1 písm. b) v spojitosti s § 14b ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991“) a s ustanovením § 2 písm. g) bodu 3.3 zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky.

V rámci procesu zefektívnenia využitia existujúcich kapacít MŠ, bola MŠ Párovská 40 v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 138/2004-MZ zo dňa 13.05.2004 vyradená zo siete škôl a školských zariadení.

V zmysle zákona č. 138/1991 je „*Obec je povinná zachovať účelové určenie majetku, ktorý nadobudla podľa § 2b ods. 1 a § 2c a ktorý ku dňu prechodu majetku Slovenskej republiky na obec slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti.*“. Zákon č. 138/1991 ďalej stanovuje, že predmetná povinnosť sa skončí na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva o zmene účelového určenia majetku.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre svojím uznesením č. 229/2013-MZ zo dňa 27.06.2013 v zmysle § 7a ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválilo zmenu účelového určenia predmetnej nehnuteľnosti zo zariadenia slúžiaceho na výchovno-vzdelávací proces na komerčne alebo nekomerčne využívané nebytové priestory.

K zápisu zmeny účelu využívania stavby na LV č. 3681 nedošlo. K tomuto procesu je potrebné, požiadať stavebný úrad o vydanie rozhodnutia o zmene účelu užívania stavby, k čomu je nutné predložiť projekty a vyjadrenia (požiarna ochrana, hygiena a iné) čo si vyžaduje finančné náklady a čas.

V zmysle Dodatku č. 4 č.j. 1419/2021/OM zo dňa 31.08.2021 ku Komisionárskej zmluve č.j. 75/2020/OM zo dňa 28.01.2020 zabezpečuje činnosti súvisiace s nakladaním s nehnuteľným majetkom vo vlastníctve Mesta Nitra spoločnosť Služby Nitra, s.r.o.

Aktuálne je užívaná len časť tejto stavby, a to: I. nadzemné podlažie - plocha o výmere 122,45 m² a polovica suterénu – plocha o výmere 29,83 m² (celkovo 142,28 m²), na dobu neurčitú od 01.01.2017, za nájomné vo výške za mesiac 354,88 €/mesiac za celý predmet

nájmu (t.j. 4258,56€ ročne) za účelom zriadenia a prevádzkovania výrobné bezpečných cukrárenských výrobkov a ich následného skladovania v zmysle Zmluvy o nájme č. 525 04/013/2016 zo dňa 29.11.2016 uzatvorenej medzi spol. Službyt Nitra s.r.o., ako prenajímateľom a spol. Pinch of Sweet, s.r.o., Vikárska 15, 949 01 Nitra, IČO: 50 372 874 v zastúpení Nina Braun a Tímea Cseriová – konateľky spoločnosti, ako nájomcom.

Všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností bola stanovená **Znaleckým posudkom č. 197/2021** vyhotoveným Ing. Petrom Valíčekom zo dňa 28.12.2021 **spolu vo výške 269.848,92€**, t.j. za pozemok parc. č. 871 o výmere 154 m² vo výške 24.737,02€ (t.j. 160,63€/m²) a za stavbu súp. č. 1201 vo výške 245.111,90€.

Stavba je z dvoch strán prístupná z ulíc Párovská (hlavný vchod) a Vodná, ale ostatné strany, kde je aj bočný vchod zo schodiska sú prístupné len cez areál škôlky na Párovskej č. 36, cez pozemok „C“ KN parc. č. 872 - zastav. plocha a nádvorie o výmere 3127 m², LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra.

Odbor majetku odporúča zvážiť možnosť odpredaja časti príslušného pozemku pozdĺž týchto dvoch stien, pás určitej šírky napr. 2 m, pre zabezpečenie prístupu budúceho vlastníka predmetnej stavby za účelom jej údržby, čo by bol záber o výmere cca 50 m².

Útvár hlavného architekta, Referát urbanizmu a architektúry MsÚ v Nitre - vyjadrenie zo dňa:16.2.2022:

*Podľa Územného plánu mesta Nitry /ÚPN/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 – 6 a Všeobecne záväzného nariadenia /VZN/ mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry v znení neskorších dodatkov č. 1 - 6 sa horeuvedené parcely nachádzajú **v lokalite funkčne určenej pre vybavenosť a doplnkovo bývanie.***

Z hľadiska priestorového usporiadania je v predmetnej lokalite stanovená zástavba uličná kompaktná od 1 NP do 6 NP s koeficientom zastavanosti $kz \leq 0,8$ vrátane spevnených plôch a chodníkov.

„Funkčné plochy zelene riešiť na nezastavaných plochách stavebných pozemkov. Na takejto ploche sa musí zabezpečiť pokryvnosť drevinami v minimálnom podiele 60%“.

Funkcia vybavenosť a doplnkovo bývanie znamená, že na vymedzených plochách je navrhovaná zmiešaná funkcia vybavenosti s trvalým bývaním. Pri lokalizácii zariadení vybavenosti sa musí prihliadať na potreby bývania a zachovanie obytnosti prostredia hlavne z aspektu zachovania kludového prostredia. Zariadenia vybavenosti svojím prevádzkovým charakterom nemôžu pôsobiť v danom prostredí rušivo (hluk, intenzívna obslužná doprava a pod.).

Vyjadrenie k funkčnému využitiu nenahrádza stanovisko ÚHA k dokumentácii investičného zámeru na pozemku ku konaniam Stavebného úradu z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. Konkrétny investičný zámer žiadame predložiť na odsúhlasenie na ÚHA MsÚ v Nitre.

Odbor školstva, mládeže a športu MsÚ v Nitre: neodporúča predať budovu. Spomínaná budova je v areáli MŠ Párovská, do ktorého má aj zadný vchod. V minulosti slúžila ako MŠ. Po znížení počtu detí bola prenajímaná na iné účely a školstvo nemalo záujem o jej využívanie. Za posledné roky MŠ Párovská 36 bojuje s nedostatkom miest na počet prihlásených detí a v oblasti prebieha výrazná výstavba. Zároveň sú v MŠ umiestňované deti s poruchou sluchu. Do budúcnosti, po rekonštrukcii by mohli priestory budovy slúžiť na

ďalšie triedy a prípadne na logopedickú ambulanciu pre deti MŠ v Nitre. Pokiaľ je nám známe v súčasnosti je budova využívaná súkromnou prevádzkou, ktorá platí nájom.

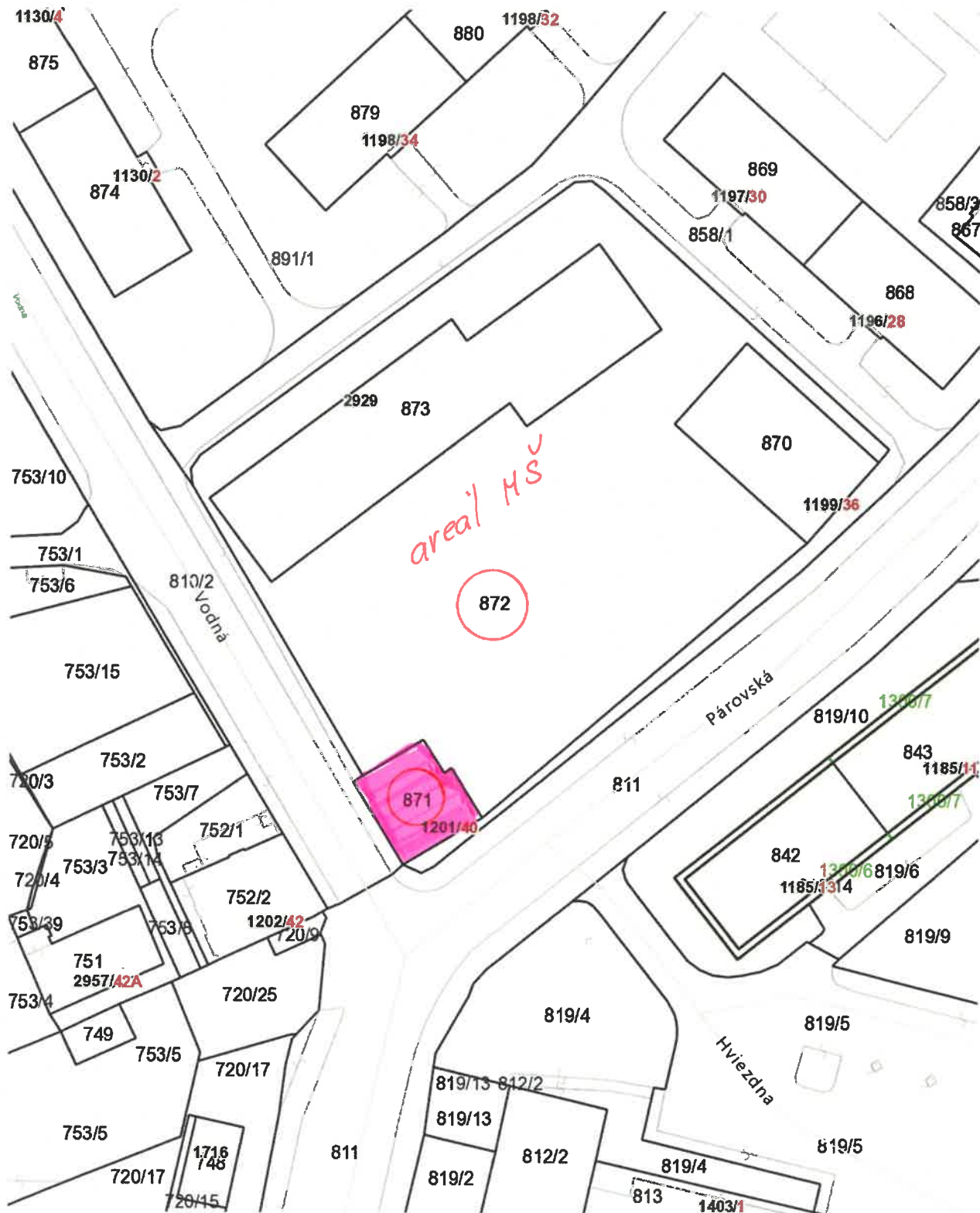
VMČ 2 – Staré mesto: žiadosť prerokuje na zasadnutí dňa 07.03.2022 – vyjadrenie doložíme dodatočne.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: návrh na zámer prerokovala na zasadnutí konanom **dňa 16.02.2022 a 36/2022 odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť zámer odpredaja** nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra v k. ú. Nitra na LV č. 3681, a to stavba súpisné číslo 1201 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 871, pozemok reg. „C“ KN parc. č. 871 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 154 m² a časť o výmere cca 50 m² z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 872, t. j. pás v šírke 2 m okolo stavby súp. č. 1201 (bývalá MŠ Párovská 40).

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra (k.ú. Nitra, odpredaj stavby a pozemkov – bývalá MŠ Párovská 40) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

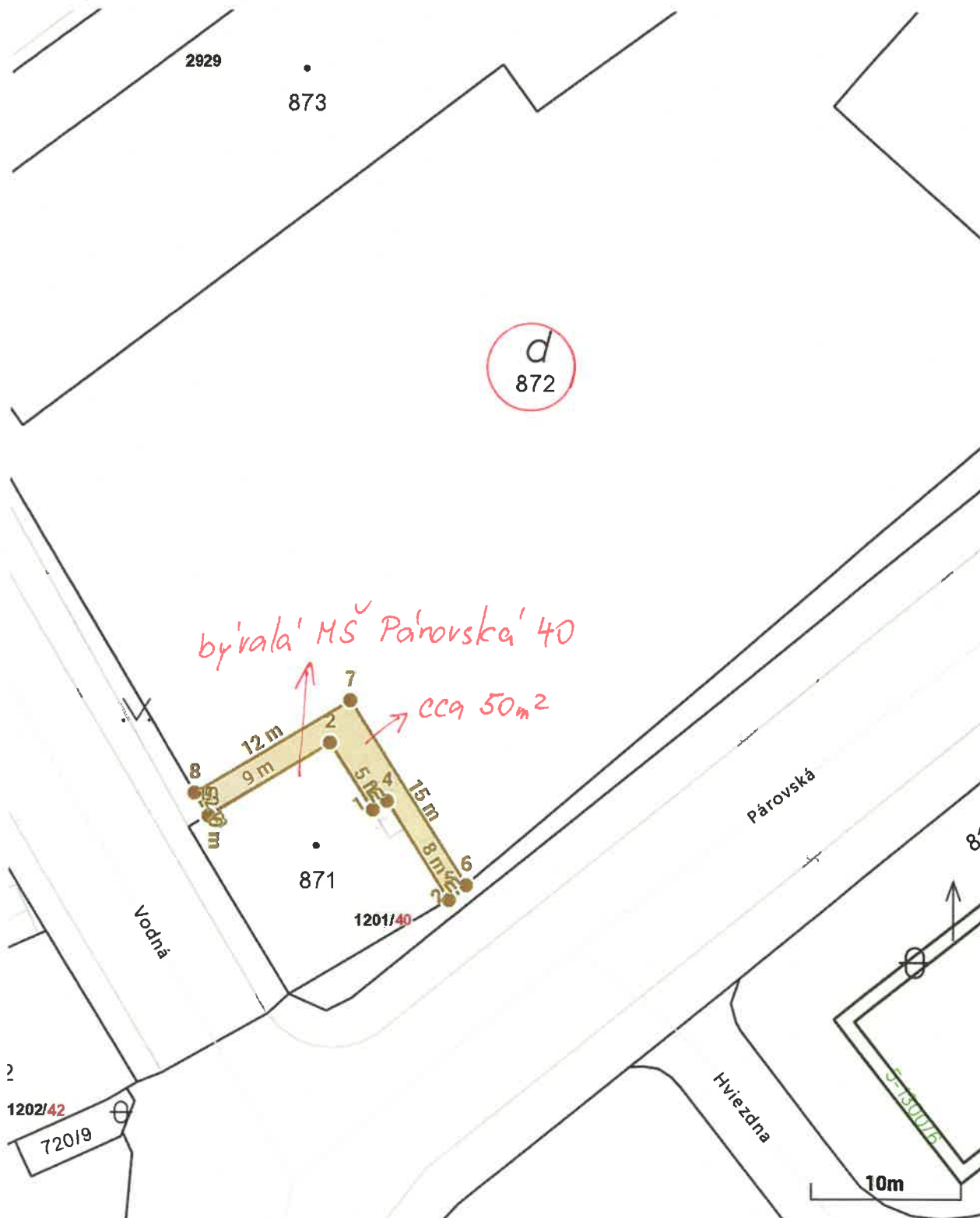
Export

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Export

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



mat.e. 1048/2022

