

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1339/2022
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (domy na ul. Misionárska 1 a 3 v Nitre)
Spracovateľ:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	08.09.2022
Dátum vyhotovenia:	25.08.2022

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 zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (domy na ul. Misionárska 1 a 3 v Nitre)

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
zámer odpredaja nehnuteľností v katastrálnom území Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, a to:
 - stavby súpisné číslo 721 – obytný dom na parc. č. 4380 a parcely registra „C“ KN č. 4380 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 154 m² (**Misionárska 1**)
 - stavby súpisné číslo 722 – dom opatrovateľskej služby na parc. č. 4379 a parcely registra „C“ KN č. 4379 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m² (**Misionárska 3**)formou obchodnej verejnej súťaže s tým, že odpredaj nehnuteľností bude možný až po uvoľnení všetkých bytov
u k l a d á
vedúcemu odboru majetku
zabezpečiť vypracovanie návrhu súťažných podmienok obchodnej verejnej súťaže

T: 30.11.2022

K: MR

2. odňatie nehnuteľností uvedených v bode 1 z výkonu správy spoločnosti Služby Nitra, s.r.o. po odpredaji nehnuteľností
u k l a d á
vedúcemu odboru majetku
zabezpečiť aktualizáciu Mandátnej zmluvy č. j. 2560/2016/OM zo dňa 30.09.2016 v znení neskorších dodatkov

T: 31.05.2023

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 v kat. úz. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, a to:
- stavby súpisné číslo 721 – obytný dom na parc. č. 4380 a parcely registra „C“ KN č. 4380 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 154 m² (**Misionárska 1**)
 - stavby súpisné číslo 722 – dom opatrovateľskej služby na parc. č. 4379 a parcely registra „C“ KN č. 4379 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m² (**Misionárska 3**)
- formou obchodnej verejnej súťaže

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra
(domy na ul. Misionárska 1 a 3 v Nitre)

V súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v platnom znení a na základe rozhodnutia vedenia mesta Nitra predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (domy na ul. Misionárska 1 a 3 v Nitre).

Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľností na ulici Misionárska č. 1 a 3 v katastrálnom území Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, evidovaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu ako národná kultúrna pamiatka pod číslom 11419: **Nitra, súbor obytný – dom bytový**, a to:

- stavby súpisné číslo 721 – obytný dom na parc. č. 4380 a parcely registra „C“ KN č. 4380 – zast. pl. a nádvorie o výmere 154 m² (**Misionárska 1**)
- stavby súpisné číslo 722 – dom opatrovateľskej služby na parc. č. 4379 a parcely registra „C“ KN č. 4379 – zast. pl. a nádvorie o výmere 153 m² (**Misionárska 3**)
- stavby súpisné číslo 728 – obytný dom na parc. č. 4384 a parcely registra „C“ KN č. 4384 – zast. pl. a nádvorie o výmere 195 m² (**Misionárska 15**) + skladovacie priestory k bytom a parcely registra „C“ KN č. 4385 – zast. pl. a nádvorie o výmere 4580 m². Obytný dom na ulici Misionárska 15 je charakterizovaný ako dom osobitného určenia, bezbariérový, vyčlenený pre zdravotne ťažko postihnuté osoby, preto nie je zaradený do zámeru odpredaja.

Nehnutelnosti na ul. Misionárska 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 a 15 v Nitre, súbor obytný – domy bytové – sú pre svoje pamiatkové hodnoty zaradené medzi národné kultúrne pamiatky. Na takéto nehnuteľnosti sa vzťahuje režim ochrany podľa § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Pred nakladaním s uvedeným majetkom mesta vyplýva pre vlastníka povinnosť ponúknuť tieto nehnuteľnosti štátu, zastúpenému Ministerstvu kultúry Slovenskej republiky v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení.

Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky, Námestie SNP č. 33, Bratislava

listom zo dňa 27.01.2020 oznámilo, že ponuku na kúpu nehnuteľností – národnej kultúrnej pamiatky na ul. Misionárska 1, 3, 5, 13 a 15, súpisné čísla 721, 722, 723, 727 a 728, parcely čísla 4380, 4379, 4378, 4382, 4384 katastrálne územie Nitra, číslo ústredného zoznamu pamiatkového fondu 11419/1 – 3, 7, 8, zapísané v liste vlastníctva č. 3681, **n e p r i j í m a .**

Správu tejto národnej kultúrnej pamiatky vykonáva spoločnosť Služby Nitra s. r. o.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 319/2015-MZ schválilo zámer odpredať domy na ul. Misionárska 7, 9 a 11 v Nitre formou obchodnej verejnej súťaže.

Mesto Nitra po štvrtom vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže v roku 2018 **odpredalo obytný dom na ul. Misionárska 7** spoločnosti jj invest s. r. o., Vodná 21, Nitra a **obytné domy na ul. Misionárska 9 a 11** spoločnosti Cesty, s. r. o., Cabajská 28, Nitra. Minimálna kúpna cena za jeden obytný dom bola určená vo výške 120 000,- €, pričom obytné domy na ul. Misionárska 9 a 11 boli odpredané za cenu 120 001,- €/1 dom a bytový dom na ul. Misionárska 7 bol odpredaný za kúpnu cenu vo výške 133 666,- €.

V súčasnom období prebieha obchodná verejná súťaž na odpredaj obytných domov na Misionárskej ul. č. 5 a 13 v Nitre s tým, že preberanie súťažných podmienok je možné v termíne do 31.08.2022, súťažné návrhy možno predkladať v lehote do 30.09.2022 a vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže sa bude konať dňa 05.10.2022.

Obytné domy sú samostatne stojace dvojpodlažné, čiastočne podpivničené objekty obdĺžnikového pôdorysu s pultovou strechou. Každý dom obsahuje v dvoch nadzemných podlažiach 4 jednoizbové byty. Jednotlivé byty majú jednu obytnú miestnosť, kuchyňu, kúpeľňu s WC a predsieň.

Službyt Nitra s. r. o., Janka Kráľa 122, Nitra listom zo dňa 14.08.2019 informoval Mesto Nitra o stave ostatných objektov na ul. Misionárska. Súčasný stav si vyžaduje obnovu nehnuteľností v nasledovnom rozsahu: výmenu strešnej krytiny, opravu krovu, opravu vonkajších a vnútorných omietok, rekonštrukciu elektroinštalácie, zdravotníckej, kúrenia, vnútorných rozvodov vody, plynu, kanalizácie, výmenu podláh, obkladov, dlažby, výmenu okien a dverí, maľby a nátery. Predpokladané náklady na obnovu jedného domu predstavujú sumu cca 410 600,- € (podľa rozpočtu vypracovaného odbornou firmou v roku 2012 + index nárastu stavebných prác). Vzhľadom k potrebe vynaloženia vysokých nákladov na získanie jednej bytovej jednotky, t. j. cca 102 650,- € Službyt Nitra, s. r. o. odporučil byty odpredať, prípadne riešiť ako protihodnotu za rekonštrukciu mestských bytových objektov.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre sociálne veci, bývanie a podporu verejného zdravia na zasadnutí konanom dňa 20.08.2019 prerokovala materiál o stave objektov na Misionárskej ulici č. 1 – 15 a obsadenosti jednotlivých bytových jednotiek a uznesením číslo 119/2019 odporučila Útvaru hlavného architekta spracovať návrh o ďalšom nakladaní s objektmi na Misionárskej ulici v Nitre.

Súčasná obsadenosť jednotlivých domov:

- **Misionárska 1 – tri byty voľné**, štvrtý byt nájomkyňa Gabriela Skukalková neodovzdala, Službyt Nitra, s. r. o. rieši vypratanie nehnuteľnosti súdnou cestou
- **Misionárska 3 – tri byty voľné**, štvrtý byt nájomkyňa Alžbeta Schniererová neodovzdala, má pridelený byt v DOS Janka Kráľa.

Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre

vo vyjadrení k návrhu nakladania s majetkom vo vlastníctve mesta, konkrétne bytovým domom a súboru **Misionárska ul. 1, 3, 5, 13 a 15** uvádza, že „ÚHA sa nevyjadruje k návrhu nakladania, t. j. odpredaju, alebo akejkoľvek inej forme nakladania s majetkom mesta. Zámery posudzujeme podľa Územného plánu mesta Nitry, schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry v znení jeho zmien a doplnkov č. 1 – 6.

Predmetné stavby sú súčasťou územia **určeného pre funkciu trvalého bývania, charakteru uličnej voľnej zástavby do 2 NP**. Uvedená funkcia znamená, že ide o plochy určené prednostne pre funkcie a zariadenia v individuálnych a skupinových formách – táto funkcia je prevládajúca. Na vymedzených plochách nie sú prípustné areálové poľnohospodárske funkcie, areálové výrobné funkcie a skladové prevádzky a areálové dopravné zariadenia a v rámci vybavenosti nie sú prípustné prevádzky charakteru herní a pohostinských zariadení. Upozorňujeme, že v zmysle zmien a doplnkov ÚPN je centrálna časť obytného súboru na parcele registra „C „KN č. 4385 v kat. úz. Nitra určená pre urbánnu

ekostabilizujúcu vzrastlú zeleň, a ide teda o nezastavateľnú plochu zelene obytného vnútrobloku. Taktiež upozorňujeme, že ide o pamiatkovo chránené objekty a teda akákoľvek stavebná činnosť súvisiaca s predmetnými stavbami a v predmetnom území podlieha posúdeniu a odsúhlaseniu Krajským pamiatkovým úradom Nitra, ktorý sa vyjadroval a určoval podmienky stavebnej činnosti i v prípade už odpredaných bytových domov.“

Výbor mestskej časti č. 2 Staré mesto

na zasadnutí konanom dňa 10.02.2020 vyjadril súhlas s odpredajom objektov na Misionárskej ul. č. 1, 3, 5, 13 a 15 v Nitre formou obchodnej verejnej súťaže.

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

na zasadnutí konanom dňa 13.02.2020 uznesením číslo 24/2020 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť zámer odpredaja nehnuteľností na ulici Misionárska v katastrálnom území Nitra, na LV č. 3681, evidovaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu ako národná kultúrna pamiatka pod číslom 11419: Nitra, súbor obytný – dom bytový, a to:

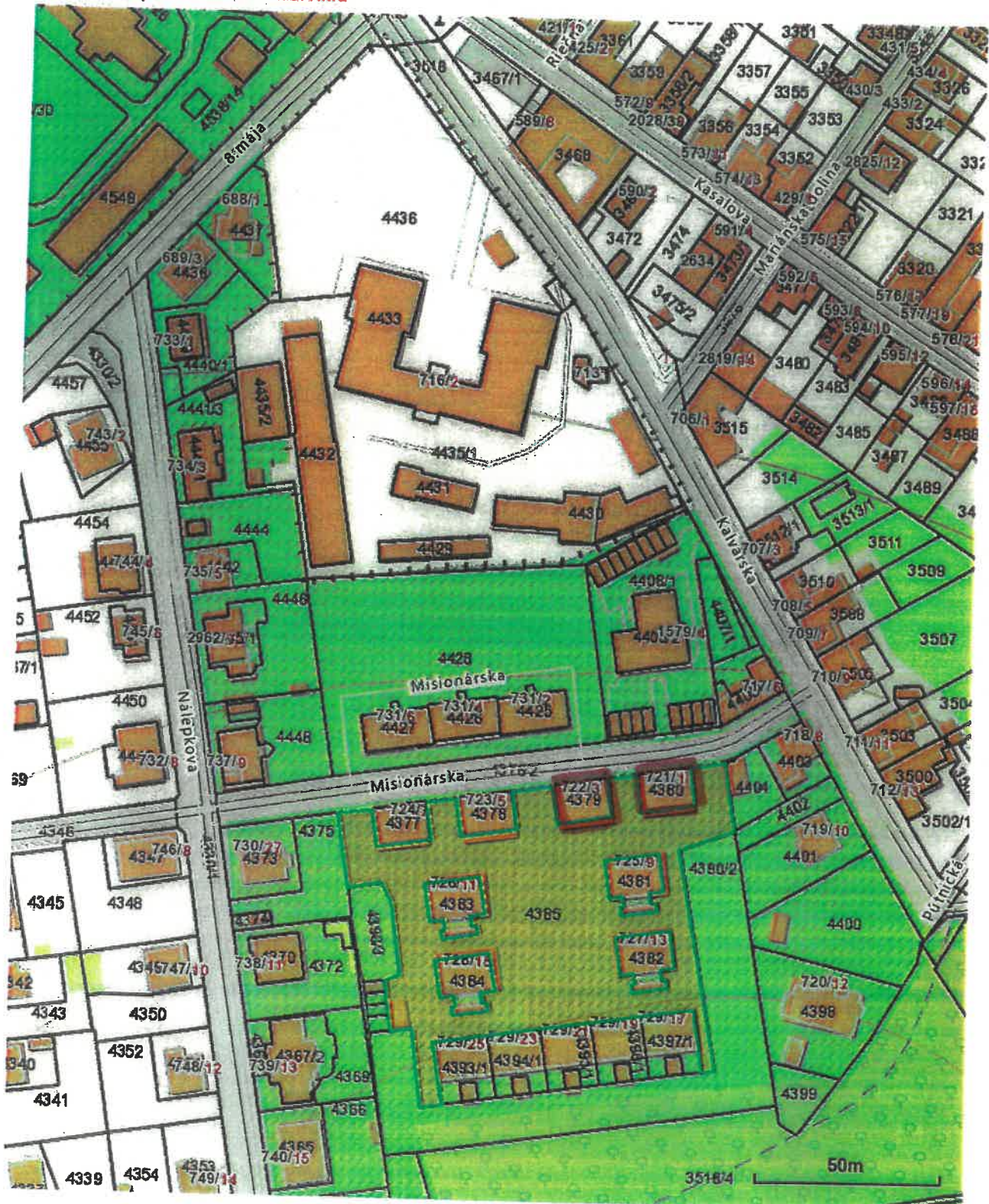
- stavby súpisné číslo 721 – obytný dom na parc. č. 4380 a parcely registra „C“ KN č. 4380 – zast. pl. a nádvorie o výmere 154 m² (**Misionárska 1**)
- stavby súpisné číslo 722 – dom opatrovateľskej služby na parc. č. 4379 a parcely registra „C“ KN č. 4379 – zast. pl. a nádvorie o výmere 153 m² (**Misionárska 3**)
- stavby súpisné číslo 723 – obytný dom na parc. č. 4378 a parcely registra „C“ KN č. 4378 – zast. pl. a nádvorie o výmere 155 m² (**Misionárska 5**)
- stavby súpisné číslo 727 – obytný dom č. o. 13 na parc. č. 4382 a parcely registra „C“ KN č. 4382 – zast. pl. a nádvorie o výmere 196 m² (**Misionárska 13**) + skladovacie priestory k bytom
- stavby súpisné číslo 728 – obytný dom na parc. č. 4384 a parcely registra „C“ KN č. 4384 – zast. pl. a nádvorie o výmere 195 m² (**Misionárska 15**) + skladovacie priestory k bytom a parcely registra „C“ KN č. 4385 – zast. pl. a nádvorie o výmere 4580 m², a to za cenu podľa znaleckého posudku formou OVS, pričom navrhovateľ môže predložiť súťažný návrh jednotlivo na príslušný bytový dom (1, 3, 5, 13, 15), ale jeden uchádzač môže predložiť súčasne svoj súťažný návrh aj na viacero bytových domov.

Podľa **znaleckého posudku č. 1/2020 zo dňa 05.01.2020** je stanovená všeobecná hodnota každého obytného domu vo výške 110 994,13 € a pozemku pod stavbami vo výške 70,70€/m².

Na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (domy na ul. Misionárska 1 a 3 v Nitre) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Parcela registra C, 4385

Nitriansky kraj > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Datum: 4.2.2020

— PREDMET OVS

