

## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	<b>Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre</b>
<b>Číslo materiálu:</b>	<b>7/2023</b>
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 v k. ú. Nitra – Juhás, Fecko)
<b>Spracovateľ:</b>	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
<b>Napísal:</b>	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
<b>Prizvať:</b>	-
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	02.02.2023
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	13.01.2023

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

<b>Podpis predkladateľa:</b>	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 v k. ú. Nitra – Juhás, Fecko)

s c h v a ľ u j e

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

**prenájom** novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 2410/12 – ostatná plocha o výmere 267 m<sup>2</sup> odčleneného GP č. 28/2021 od pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 745 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, za cenu 6,19 €/m<sup>2</sup>/rok pre spoločnosť HAJU INVEST s.r.o., so sídlom Mojmirova 12, 040 01 Košice, IČO: 54 484 758, v zastúpení konateľov JUDr. Ing. Michala Juhása a Dr. Ing. Artema Fecka (ďalej ako „investor“), za účelom vybudovania chodníka, parkovacích plôch, prístupovej komunikácie a stojiska odpadových nádob k polyfunkčnému objektu s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia v rámci stavby „POLYNITRA – polyfunkčný objekt“ (ďalej ako „plánovaná stavba“) na dobu určitú, do doby nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavebných objektov, max. však na 2 roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia k týmto stavebným objektom. V nájomnej zmluve budú zapracované podmienky Odboru dopravy mesta Nitra.

Po kolaudácii prevedie investor vybudované stavebné objekty - chodník, parkovisko, prístupovú komunikáciu a stojisko odpadových nádob do majetku mesta za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt.

Konatelia spoločnosti HAJU INVEST s.r.o. sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku „C“ KN parc. č. 2410/5 – ostatná plocha o výmere 1088 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra, LV č. 6857, na ktorom má investor záujem vybudovať plánovanú stavbu.

Dôvodom prenájmu novovytvoreného pozemku spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že investor v rámci plánovanej stavby na ňom vybuduje chodník, parkovacie plochy, prístupovú komunikáciu a stojisko odpadových nádob v zmysle územného plánu mesta Nitra a prevedie ich do majetku mesta Nitra, aby slúžili pre verejnosť.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.05.2023

K: MR

## **Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 v k. ú. Nitra – Juhás, Fecko)**

V súlade so Zákonom 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, ktorú predložili JUDr. Ing. Michal Juhás, bytom Baška 236, 040 16 Baška a Dr. Ing. Artem Fecko, bytom Toplianska 1507/4, 085 01 Bardejov.

Odbor majetku eviduje žiadosť JUDr. Ing. Michala Juhása, bytom Baška 236, 040 16 Baška a Dr. Ing. Artema Fecka, bytom Toplianska 1507/4, 085 01 Bardejov o odkúpenie časti pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 267 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra, zapísanom na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra do podielového spoluvlastníctva, každý v podiele 1/2-ina k celku za účelom využitia ako stavebného pozemku na plánovanú výstavbu polyfunkčného objektu s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia.

Žiadatelia k svojej žiadosti doložili GP č. 28/2021 úradne overený dňa 27.12.2021 pod č. G1-2841/2021, na základe ktorého sa z pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 745 m<sup>2</sup> oddelil pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 – ostatná plocha o výmere 267 m<sup>2</sup>, ktorý je predmetom odpredaja.

Žiadatelia sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku „C“ KN parc. č. 2410/5 – ostatná plocha o výmere 1088 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra, ktorý je zapísaný na LV č. 6857.

Žiadatelia svoju žiadosť odôvodňujú tým, že na pozemkoch „C“ KN parc. č. 2410/5 a 2410/8 v k. ú. Nitra majú zámer stavať polyfunkčný objekt s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia.

Projekt „POLYNITRA – polyfunkčný objekt“ v rámci dopravného riešenia ráta s dopravným napojením polyfunkčného objektu na miestnu komunikáciu Kavcova ul. a parkovania, a to na časti pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 267 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra.

### **Stanovisko MsÚ v Nitre:**

#### **Vyjadrenie ÚHA:**

Útvár hlavného architekta MsÚ v Nitre vydal k umiestneniu stavby – POLYNITRA – polyfunkčný objekt s medicínskym centrom stanovisko č. 1075/2021 zo dňa 29.11.2021, v ktorom v bode 8. uvádza nasledovné:

**Na zabezpečenie dopravného napojenia polyfunkčného objektu na miestnu komunikáciu Kavcova ulica a parkovania je potrebné riešiť majetkové vyrovnanie na pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra.**

Odbor majetku predložil predmetnú žiadosť na zasadanie VMČ č. 3 – Čermán, ktoré sa konalo dňa 20.04.2022 a VMČ sa žiadosťou zaoberal. Na základe v minulosti vyjadreného nesúhlasu obyvateľov s IA „výstavba kaviarne“ žiada výbor OM, aby písomne oslovil majiteľov dotknutých pozemkov a požiadal ich o vyjadrenie k predmetnému zámeru žiadateľov. VMČ sa vyjadrí následne po vyjadrení majiteľov dotknutých pozemkov.

#### **Odbor majetku k požiadavke VMČ podáva nasledovné vyjadrenie:**

Do kompetencie odboru majetku nepatrí skúmať, či majitelia dotknutých pozemkov súhlasia s predmetným zámerom.

Toto je úlohou stavebného úradu, ktorý tieto skutočnosti zisťuje v rámci stavebného konania v zmysle Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

V § 59 je uvedené, kto je účastníkom konania a § 60 a nasl. upravuje priebeh stavebného konania. K stavebnému konaniu sú prizvané dotknuté subjekty, t. j. vlastníci susedných parciel, ktorí môžu počas stavebného konania predkladať námietky k zamýšľanej stavbe.

**Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť** na riadnom zasadnutí konanom dňa 11.05.2022 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 85/2022 **odporúča neschváliť** zámer odpredaja novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2410/12 – ostatná plocha o výmere 267 m<sup>2</sup> odčleneného GP č. 28/2021 od pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 745 m<sup>2</sup> na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra pre JUDr. Ing. Michala J. a Dr. Ing. Artema F.

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre** uznesením č. 272/2022-MZ na svojom 44. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 23.06.2022 schválilo

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 novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 – ostatná plocha o výmere 267 m<sup>2</sup> odčlenený GP č. 28/2021 od pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 745 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra pre JUDr. Ing. Michala Juhása, bytom Baška 236, 040 16 Baška a Dr. Ing. Artema Fecka, bytom Toplianska 1507/4, 085 01 Bardejov do podielového spoluvlastníctva, každý v podiele 1/2-ina k celku, za účelom využitia ako stavebného pozemku na plánovanú výstavbu polyfunkčného objektu s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia.

Žiadatelia sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku „C“ KN parc. č. 2410/5 – ostatná plocha o výmere 1088 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra, ktorý je zapísaný na LV č. 6857.

Žiadatelia svoju žiadosť odôvodňujú tým, že na pozemkoch „C“ KN parc. č. 2410/5 a 2410/8 v k. ú. Nitra majú zámer stavať polyfunkčný objekt s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia.

Kupujúci uhradia náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre prijalo ***Uznesenie číslo 272/2022-MZ***, ktorým schválilo zámer odpredaja predmetného pozemku, ale vzhľadom na dopravný vplyv stavby na dopravnú situáciu tohto dopravného uzla, požaduje doplniť stanovisko odboru dopravy, nakoľko sa v tomto území pripravuje výstavba väčšieho rozsahu.

#### **Stanovisko Odboru dopravy MsÚ v Nitre zo dňa 15.07.2022:**

- parc. č. 2410/8 v k. ú. Nitra je určená na rozšírenie miestnej cesty Kavcova v parametroch ako je v napojení na okružnú križovatku a taktiež aj v pokračovaní na miestnu cestu Urbánkova. Územná rezerva pre vybudovanie miestnej cesty je 10 m. Uvedené je taktiež v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou (príloha),
- ***v prípade odpredaja uvedeného pozemku je potrebné zmluvne zaviazať investora, že vybuduje miestnu cestu v parametroch ako pri napojení na okružnú križovatku. Podľa predloženého návrhu umiestnenia objektu, tejto podmienke nevyhovuje.***

Podľa predloženého návrhu sú tu navrhnuté 4 parkovacie miesta, pravdepodobne je časť parkovacích miest umiestnených v rámci objektu. Dopravný vplyv stavby na dopravnú situáciu na okružnej križovatke nevieme posúdiť, nakoľko nie sú známe podrobnejšie informácie k uvedenej stavbe. Dopravný prístup k stavbe v smere od centra (MC Hollého) je prostredníctvom MC Švecova, prípadne otočenie na MC Hviezdoslavova, čím sa ešte viac dopravne zaťažá tento dopravný uzol, aj v súvislosti s pripravovanou výstavbou bytových domov pod Párovským cintorínom.

**V tomto štádiu rozpracovanosti nesúhlasíme s odpredajom pozemku podľa predloženej žiadosti.**

**Mestská rada v Nitre** na zasadnutí konanom dňa 30.08.2022 predmetný materiál prerokovala a odporučila neschváliť

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

odpredaj novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 2410/12 – ostatná plocha o výmere 267 m<sup>2</sup> odčleneného GP č. 28/2021 od pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 745 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra pre JUDr. Ing. Michala Juhása, bytom Baška 236, 040 16 Baška a Dr. Ing. Artema Fecka, bytom Toplianska 1507/4, 085 01 Bardejov do podielového spoluvlastníctva, každý v podiele 1/2-ina k celku.

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre** uznesením č. 238/2022-MZ na svojom 45. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 08.09.2022 prerokovalo Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 v k. ú. Nitra – Juhás, Fecko) a ***vrátilo materiál na dopracovanie.***

**Návrh žiadateľov** na riešenie po konzultácii s Odborom dopravy MsÚ v Nitre zo dňa 23.09.2022 k Návrhu na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 v k. ú. Nitra – Juhás, Fecko):

**Návrh "Námestie":**

Riešime revitalizáciu okolitého prostredia medzi ulicami Kavcová a Železničarska. Aktuálne je priestor zarastený a nevyužívaný. Návrh Námestia prináša zveľadenie danej lokality, prepája peších z ul. Železničarska na ul Kavcová a vytvára námestie s oddychovou funkciou. Terén riešenej časti je svahovitý čo sa podarilo zakomponovať do návrhu a vytvoriť kaskádovitý oddychový priestor. Pre umocnenie zážitku sa navrhlo pod-svietenie schodiska a kaskád čo vytvára príjemné prostredie aj v nočných hodinách. Spevnená časť námestia prináša možnosť využitia pre najmenších a oddych na lavičkách pre starších. Do prostredia boli zvolené prírodné materiály ako drevo, ktoré sú použité na lavičky. V neposlednom rade je návrh dotvorený plošnou aj vertikálnou zeleňou.

**Návrh "Križovatky":**

Navrhujeme zrekonštruovanie križovatky Kavcová a Železničarska. Návrh rieši dvojpruhovú cestu so šírkou pruhu 2,75m. Zároveň budeme riešiť vybudovanie a predĺženie chodníkov na oboch stranách komunikácie. Vytvorí sa peší prechod pre chodcov s úpravami pre imobilných, vrátane rekonštrukcie zastávky MHD s vybudovaním prístrešku.

**Stanovisko Odboru dopravy MsÚ v Nitre zo dňa 28.09.2022:**

Za odbor dopravy v súčasnosti **nemáme námietky** k odpredaju pozemku do ktorého zasahuje zámer „POLYNITRA“, za dodržania nasledujúcich podmienok:

- dodržať podmienky stanovené v rozhodnutí príslušného cestného správneho orgánu, ktoré sa budú týkať realizácie vjazdu,
- dodržať podmienky stanovené v určení dopravného značenia,
- predložiť daný zámer na Komisiu mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu,
- vzhľadom na zvýšenie atraktivity v predmetnom území zapracovať v rámci daného zámeru úpravu zastávky MHD spolu s prístreškom v zmysle jednotného vizuálu, ktorý bude odsúhlasený tak útvaram hlavného architekta, ako i odborom dopravy,
- dopracovať chodníky pre chodcov a priechody pre chodcov, čo bude stanovené v rámci povoloňovacieho procesu.

Na základe požiadavky Odboru dopravy MsÚ v Nitre predložili žiadatelia do Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu „Zámer „POLYNITRA“.

**Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu** na zasadnutí konanom dňa 08.11.2022 prerokovala „Zámer POLYNITRA“ a uznesením č. **38/2022** žiada o zapracovanie pripomienok v zmysle diskusie:

- dopravno kapacitné posúdenie,
- doriešiť zadnú časť Kavcovej ulice tak, aby spĺňala podmienky na obojsmernú premávku,
- zosúladienie projektovej dokumentácie s cyklotrasou,
- vyústenie Hviezdoslavovej ulice na Kavcovu stavebným prahom,
- vo vyššom stupni PD bude predložená na ďalšie prerokovanie.

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre** uznesením č. 520/2022-MZ na svojom 3. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 20.12.2022 prerokovalo Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 2410/12 v k. ú. Nitra – Juhás, Fecko) a *schválilo*

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

**zámer prenájmu** novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 2410/12 – ostatná plocha o výmere 267 m<sup>2</sup> odčleneného GP č. 28/2021 od pozemku „C“ KN parc. č. 2410/8 – ostatná plocha o výmere 745 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, za cenu 6,19 €/m<sup>2</sup>/rok pre spoločnosť HAJU INVEST s.r.o., so sídlom Mojmirova 12, 040 01 Košice, IČO: 54 484 758, v zastúpení konateľov JUDr. Ing. Michala Juhása a Dr. Ing. Artema Fecka (ďalej ako „investor“), za účelom vybudovania chodníka, parkovacích plôch, prístupovej komunikácie a stojiska odpadových nádob k polyfunkčnému objektu s medicínskym centrom s prevahou bytového využitia v rámci stavby „POLYNITRA – polyfunkčný objekt“ (ďalej ako „plánovaná stavba“) na dobu určitú, do doby nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavebných objektov, max. však na 2 roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia k týmto stavebným objektom. V nájomnej zmluve budú zapracované podmienky Odboru dopravy mesta Nitra.

Po kolaudácii prevedie investor vybudované stavebné objekty - chodník, parkovisko, prístupovú komunikáciu a stojisko odpadových nádob do majetku mesta za kúpnu cenu vo výške 1,- €/stavebný objekt.

Konatelia spoločnosti HAJU INVEST s.r.o. sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku „C“ KN parc. č. 2410/5 – ostatná plocha o výmere 1088 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra, LV č. 6857, na ktorom má investor záujem vybudovať plánovanú stavbu.

Dôvodom prenájmu novovytvoreného pozemku spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že investor v rámci plánovanej stavby na ňom vybuduje chodník, parkovacie plochy, prístupovú komunikáciu a stojisko odpadových nádob v zmysle územného plánu mesta Nitra a prevedie ich do majetku mesta Nitra, aby slúžili pre verejnosť.

**Stanovisko Mestskej rady v Nitre** zo zasadnutia konaného dňa 30.01.2023 predložíme na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra, a to na základe vyjadrenia Odboru dopravy MsÚ v Nitre ako aj Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre mestskú mobilitu.



## Parcela registra C, 2410/12

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra *PREDMET PRENÁJMU - NOVOKYTV. POZ. PARC.Č. 2410/12*



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

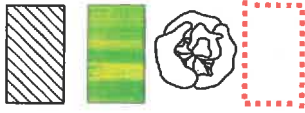
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.



mat.č. 7/2023

LEGENDA:



ZASTAVANÁ PLOCHA

PLOCHA ZELENE

SADOVÉ ÚPRAVY

RIEŠENÉ ÚZEMIE

PLOŠNÉ UKAZOVATELE			
Plocha pozemku	Výmera	Koef.	
KN-C parc. č. 2410/5	1088 m <sup>2</sup>		
KN-C parc. č. 2410/8	266 m <sup>2</sup>		
Plocha riešeného pozemku	1354 m <sup>2</sup>	100%	
Zastavaná plocha spolu	769,14 m <sup>2</sup>	57%	
Plochy zelene	584,86 m <sup>2</sup>	43%	

POROVNANIE KOEFICIENTOV S UPI Z 20.05.2021

1. Staviteľ je povinný dodržať percento zastavanosti celého pozemku: max 60%, plocha stavebných objektov vrátane spevnených plôch.

Dá sa konštatovať, že navrhovaná štúdia objektu POLYNITRA spĺňa požiadavky zastavanosti podľa platného územného plánu mesta Nitra. Navrhovaný objekt má celkovú zastavanosť 57% < max. 60%

názov stavby:

**POLYNITRA**

Novostavba polyfunkčného objektu

