

MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	10/2023
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Jozef Duchoň, Golianovská 423/4, 949 07 Nitra)
Spracovateľ:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	02.02.2023
Dátum vyhotovenia:	13.01.2023

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 nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Jozef Duchoň, Golianovská 423/4, 949 07 Nitra)

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. 361/41 – zastav. plocha o výmere 74 m² odčleneného GP č. 285/2022 od pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zastav. plocha o výmere 24054 m² zapísaný na LV č. 2614 v k. ú. Veľké Janíkovce vo vlastníctve Mesta Nitra, na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou, za nájomné vo výške 0,72 €/m²/rok, pre Jozefa Duchoňa, bytom Golianovská 423/4, 949 07 Nitra a zároveň aj ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia.

Dôvodom prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že predmetný novovytvorený pozemok má žiadateľ v oplotení svojich pozemkov a užíva ho ako súčasť záhrady na výsadbu ovocných stromov.

Žiadateľ je výlučným vlastníkom susedných nehnuteľností, a to pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 a stavby s. č. 423 – Dom na pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 v k. ú. Veľké Janíkovce v podiele 1/1, zapísaných na LV č. 11.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy a ukončenie jej platnosti výpoveďou v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.05.2023

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Jozef Duchoň, Golianovská 423/4, 949 07 Nitra)

V súlade s ustanovením § 9a Zákona 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.

Odbor majetku eviduje žiadosť Jozefa Duchoňa, bytom Golianovská 423/4, 949 07 Nitra zo dňa 16.02.2022 o odkúpenie časti pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere cca 100 m² v k. ú. Veľké Janíkovce (celková výmera je 24054 m²), zapísaný na LV č. 2614 na vlastníka Mesto Nitra.

Žiadateľ je výlučným vlastníkom susedných nehnuteľností, a to pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 a stavby s. č. 423 – Dom na pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 v k. ú. Veľké Janíkovce v podiele 1/1, zapísaných na LV č. 11.

Žiadateľ svoju žiadosť odôvodňuje tým, že predmetnú časť pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere cca 100 m² v k. ú. Veľké Janíkovce má v oplotení svojich pozemkov a užíva ju ako súčasť záhrady na výsadbu ovocných stromov.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 223/2022-MZ na svojom 41. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 26.05.2022 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 časť pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere cca 100 m² v k. ú. Veľké Janíkovce (presnú výmeru určí geometrický plán), zapísaný na LV č. 2614 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre Jozefa Duchoňa, bytom Golianovská 423/4, 949 07 Nitra, z dôvodu, že predmetnú časť pozemku má v oplotení svojich pozemkov a užíva ho ako súčasť záhrady na výsadbu ovocných stromov.

Žiadateľ je výlučným vlastníkom susedných nehnuteľností, a to pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 a stavby s. č. 423 – Dom na pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 v k. ú. Veľké Janíkovce v podiele 1/1, zapísaných na LV č. 11.

Kupujúci uhradí náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.

Útvar hlavného architekta, referát urbanizmu a architektúry:

„Podľa Územného plánu Mesta Nitry /ÚPN/ je časť parcely, o ktorú majú žiadatelia záujem, **súčasťou plôch funkčne určených pre výrobu poľnohospodársku**. Z hľadiska priestorového usporiadania je v predmetnej lokalite stanovená zástavba uličná voľná do 2 NP s koeficientom zastavanosti $kz \leq 0,6$ 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%“.

ÚHA nemá námietky k odpredaju časti parcely za podmienky, že bude užívaná ako súčasť záhrady na výsadbu ovocných stromov.“

VMČ č. 7 – Chrenová, Janíkovce na svojom zasadnutí konanom dňa 24.11.2021 uvedenú žiadosť prerokoval a **odporúča predmetnú časť parcely odpredať za podmienok, ktoré uvádza Útvar hlavného architekta.**

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 12.01.2022 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 5/2022 **odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj časti o výmere cca 76 m² z pozemku reg. „E“ KN parc. č. 361/1 – zastavaná plocha**

a nádvorie o výmere 24054 m² na LV č. 2614 v k. ú. Veľké Janíkovce vo vlastníctve Mesta Nitra Štefanovi Ivančíkovi a manž. za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom. **Komisia zároveň odporúča vyzvať vlastníkov susedných pozemkov parc. č. 357/1, 357/2 a 357/3 v k.ú. Veľké Janíkovce na odkúpenie časti pozemku reg. „E“ KN parc. č. 361/1 vo vlastníctve Mesta Nitra prislúchajúcej k ich pozemkom, v prípade nesúhlasu s odkúpením, žiada komisia o posunutie plotenia podľa vlastníckych hraníc a predložiť na zasadnutí komisie informáciu o majetkovoprávnom riešení predmetnej lokality.**

Odbor majetku na základe odporúčania komisie vyzval vlastníkov susedných nehnuteľností, aby sa vyjadrili, či majú záujem o odkúpenie predmetných častí pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 v k. ú. Veľké Janíkovce, nachádzajúcich sa za pozemkami v ich vlastníctve a v oplotení ich nehnuteľností.

Oslovení vlastníci susedných pozemkov nám oznámili, že o odkúpenie by mali záujem, ak cena pozemku bude cca 1€/m²

Odbor majetku dal na základe odporúčania komisie vyhotoviť znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov, ktoré sú predmetom odpredaja. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená znaleckým posudkom č. 180/2022 zo dňa 18.08.2022 na novovytvorené pozemky odčlenené GP č. 285/2022 z pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zastav. plocha o výmere 24054 m² zapísaný na LV č. 2614 v k. ú. Veľké Janíkovce vo vlastníctve Mesta Nitra nasledovne:

„C“ KN parc. č. 361/39 – zastav. plocha o výmere 63 m ²	50,03 €/m ²
„C“ KN parc. č. 361/40 – zastav. plocha o výmere 115 m ²	50,03 €/m ²
„C“ KN parc. č. 361/41 – zastav. plocha o výmere 74 m ²	50,03 €/m ²
„C“ KN parc. č. 361/42 – zastav. plocha o výmere 109 m ²	50,03 €/m ²

Odbor majetku dal na základe odporúčania komisie vyhotoviť znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov, ktoré sú predmetom odpredaja. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená znaleckým posudkom č. 180/2022 zo dňa 18.08.2022 na novovytvorené pozemky odčlenené GP č. 285/2022 z pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zastav. plocha o výmere 24054 m² zapísaný na LV č. 2614 v k. ú. Veľké Janíkovce vo vlastníctve Mesta Nitra nasledovne:

„C“ KN parc. č. 361/39 – zastav. plocha o výmere 63 m ²	50,03 €/m ²
„C“ KN parc. č. 361/40 – zastav. plocha o výmere 115 m ²	50,03 €/m ²
„C“ KN parc. č. 361/41 – zastav. plocha o výmere 74 m ²	50,03 €/m ²
„C“ KN parc. č. 361/42 – zastav. plocha o výmere 109 m ²	50,03 €/m ²

(časť o výmere 84 m² je odčlenená z pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zastav. plocha o výmere 24054 m² a časť o výmere 25m² z pozemku „E“ KN parc. č. 358 – orná pôda o výmere 201m² zapísaný na LV č. 2614 v k. ú. Veľké Janíkovce vo vlastníctve Mesta Nitra).

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 339/2022-MZ na svojom 45. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 08.09.2022 schválilo

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

odpredaj novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 361/41 – zastav. plocha o výmere 74 m² odčleneného GP č. 285/2022 od pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zastav. plocha o výmere 24054 m² zapísaný na LV č. 2614 v k. ú. Veľké Janíkovce vo vlastníctve Mesta Nitra, pre Jozefa Duchoňa, bytom Golianovská 423/4, 949 07 Nitra za kúpnu cenu podľa znaleckého posudku, t. j. 50,03 €/m² + DPH.

Dôvodom odpredaja spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že predmetnú časť pozemku má v oplotení svojich pozemkov a užíva ho ako súčasť záhrady na výsadbu ovocných stromov.

Žiadateľ je výlučným vlastníkom susedných nehnuteľností, a to pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 a stavby s. č. 423 – Dom na pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 v k. ú. Veľké Janíkovce v podiele 1/1, zapísaných na LV č. 11.

Kupujúci uhradí náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.

Odbor majetku oznámil žiadateľom znenie schváleného uznesenia a žiadatelia listom zo dňa 03.10.2022 **požiadali odbor majetku o prenájom pozemkov.**

Žiadatelia svoju žiadosť odôvodňujú tým, že pozemky užívajú už dlhé roky, majú ich ako súčasť záhrad, preto by ich chceli aj naďalej užívať a mať v prenájme.

Kúpna cena schválená Mestským zastupiteľstvom v Nitre vo výške 50,03 €/m² + DPH je pre nich vysoká a nemôžu si ju dovoliť zaplatiť, nakoľko väčšina žiadateľov sú dôchodcovia a preto nie je možné dotknuté pozemky odkúpiť.

Z toho dôvodu všetci 4 žiadatelia žiadajú o prenájom predmetných pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 12.10.2022 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 192/2022 **odporúča** prenájom predmetných pozemkov za nájomné vo výške 0,36 €/m²/rok.

Odbor majetku predložil primátorovi mesta Nitra návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 361/41 – zastav. plocha o výmere 74 m² v k. ú. Veľké Janíkovce pre Jozefa Duchoňa, bytom Golianovská 423/4, 949 07 Nitra a primátor **súhlasil** so zámerom prenájmu predmetného pozemku ako prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre Jozefa Duchoňa, bytom Golianovská 423/4, 949 07 Nitra, na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou, **za nájomné vo výške 0,36 €/m²/rok**, z dôvodu, že predmetný novovytvorený pozemok má žiadateľ v oplotení svojich pozemkov a užíva ho ako súčasť záhrady na výsadbu ovocných stromov.

Žiadateľ je výlučným vlastníkom susedných nehnuteľností, a to pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 a stavby s. č. 423 – Dom na pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 v k. ú. Veľké Janíkovce v podiele 1/1, zapísaných na LV č. 11.

Mestská rada v Nitre uznesením č. 665/2022-MR na svojom 45. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 08.11.2022 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť

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. 361/41 – zastav. plocha o výmere 74 m² oddeleného GP č. 285/2022 od pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zastav. plocha o výmere 24054 m² zapísaný na LV č. 2614 v k. ú. Veľké Janíkovce vo vlastníctve Mesta Nitra, na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou, **za nájomné vo výške 0,36 €/m²/rok**, pre Jozefa Duchoňa, bytom Golianovská 423/4, 949 07 Nitra.

Dôvodom prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že predmetný novovytvorený pozemok má žiadateľ v oplotení svojich pozemkov a užíva ho ako súčasť záhrady na výsadbu ovocných stromov.

Žiadateľ je výlučným vlastníkom susedných nehnuteľností, a to pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 a stavby s. č. 423 – Dom na pozemku „C“ KN parc. č. 357/2 v k. ú. Veľké Janíkovce v podiele 1/1, zapísaných na LV č. 11.

uložiť

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy a ukončenie jej platnosti výpoveďou v prípade naplnenia výpovedných dôvodov alebo odstúpením v prípade naplnenia dôvodov odstúpenia v zmysle nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

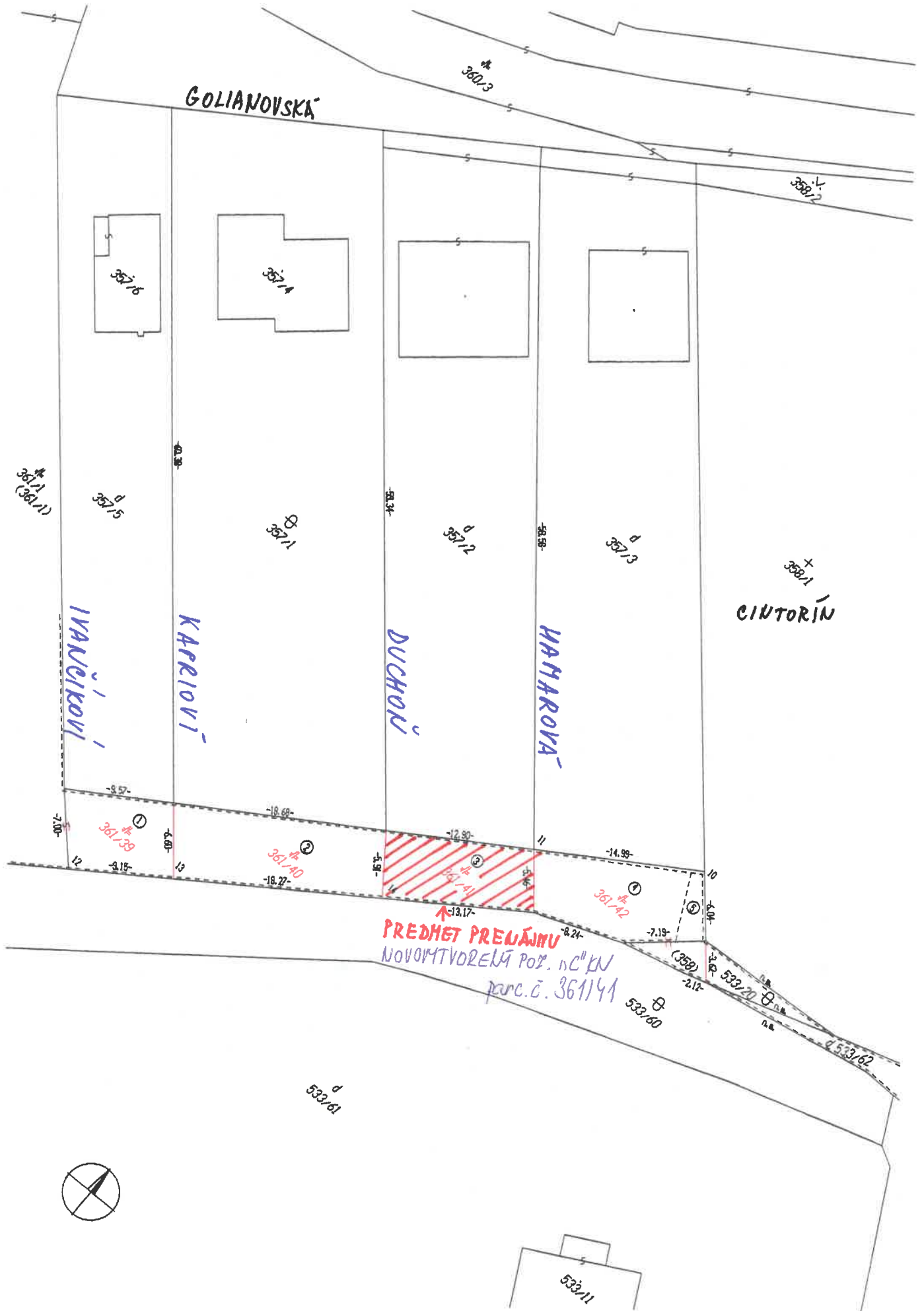
Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 475/2022-MZ na svojom 2. zasadnutí (mimoriadnom) konanom dňa 05.12.2022 vrátilo materiál na dopracovanie v zmysle diskusie. V diskusii bolo navrhnuté vrátiť materiál na dopracovanie s tým, že cena nájmu bude navrhnutá podľa nového Cenníka mesta Nitra.

Nový Cenník mesta Nitra bol schválený Uznesením č. 535/2022-MZ na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre konaného dňa 20.12.2022, účinný je od 01.01.2023 a podľa prílohy č. 2 bod 1. písm. a) je sadzba obvyklého ročného nájomného za zriadenie záhrady na celom území *vo výške 0,72 €/m²/rok.*

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

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskej rade v Nitre na prerokovanie návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

mat.č. 10/2023



mat. č. 10/2023

Pozemok „C“ KN parc. č. 357/2 v k. ú. Veľké Janíkovce - Jozef Duchoň:

- snímka č.1: vyznačený celý pozemok, ktorý je v oplotení
- snímka č.2: časť pozemku v oplotení, ktorú máme záujem odkúpiť plus vyznačené približné rozmery (13,65m - 7,25m - 13,65m - 6,85m)

