



## 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>111/2023</b>
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (pozemok „C“ KN parc. č. 2135/2 v k. ú. Nitra – Timea Eggenhofer, Vikárska 1077/15, 949 01 Nitra)
<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>	27.04.2023
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	12.04.2023

<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 (pozemok „C“ KN parc. č. 2135/2 v k. ú. Nitra – Timea Eggenhofer, Vikárska 1077/15, 949 01 Nitra)

s c h v a ľ u j e

1. spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prenájom pozemku „C“ KN parc. č. 2135/2 – zast. plocha a nádvorie o výmere 68 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra zapísanom na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre Timeu Eggenhofer, Vikárska 1077/15, 949 01 Nitra, za nájomné vo výške 44,16 €/m<sup>2</sup>/rok, na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou, vrátane úhrady bezdôvodného obohatenia za obdobie spätne 2 roky vo výške nájomného, za účelom majetkovoprávneho usporiadania.

Dôvodom prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že žiadateľka je výlučnou vlastníčkou stavby s. č. 1712 – prev. administratívna budova zapísanej na LV č. 8237, ktorá je postavená na pozemku „C“ KN parc. č. 2135/2 – zast. plocha a nádvorie o výmere 68 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra zapísanom na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra.

2. v prípade, ak žiadateľka nebude mať záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy za podmienok uvedených v bode 1., bude sa Mesto Nitra domáhať svojich vlastníckych práv vydaním bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetného pozemku bez právneho dôvodu súdnou cestou

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

- a) zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia, alebo
- b) zabezpečiť vydanie bezdôvodného obohatenia súdnou cestou

T: 31.12.2023

K: MR

## **Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve mesta Nitra (pozemok „C“ KN parc. č. 2135/2 v k. ú. Nitra – Timea Eggenhofer, Vikárska 1077/15, 949 01 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 na základe žiadosti, ktorú predložila Timea Eggenhofer, Vikárska 1077/15, 949 01 Nitra.

**Timea Eggenhofer, Vikárska 1077/15, 949 01 Nitra** listom zo dňa 09.02.2022 požiadala ***o odkúpenie pozemku „C“ KN parc. č. 2135/2 – zast. plocha a nádvorie o výmere 68m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra, ktorý je zapísaný na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra.***

Žiadateľka svoju žiadosť odôvodňuje tým, že na pozemku „C“ KN parc. č. 2135/2 v k. ú. Nitra je postavená stavba s. č. 1712 – prev. administratívna budova zapísaná na LV č. 8237, ktorá je v jej výlučnom vlastníctve.

### **Mestský úrad v Nitre**

#### **Vyjadrenie ÚHA:**

Útvar hlavného architekta MsÚ Nitra ***nesúhlasí s odpredajom horeuvedeného pozemku***, nakoľko je v zmysle UPN CMZ mesta Nitra umiestnený v trase plánovaného dopravného prepojenia Vajanského ulice s Cintorínskou ulicou. (viď. grafická príloha)

Odbor majetku predložil predmetnú žiadosť na zasadanie VMČ č. 2 – Staré mesto, ktoré sa konalo dňa 11.04.2022 a VMČ prerokoval žiadosť o odkúpenie časti pozemku „C“ KN parc. č. 2135/2 pre Timeu Cseriovú, Vajanského ul. a ***n e s ú h l a s í*** v zmysle stanoviska ÚHA a navrhuje odkúpiť danú nehnuteľnosť od žiadateľky.

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

Stavba - administratívna budova so súp. č. 1712 bola predtým zapísaná na LV č. 6218 vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Ministerstva vnútra SR, Pribinova 2, Bratislava.

V roku 2019 správca v zmysle Zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu ponúkal budovu na odpredaj v osobitnom ponukovom konaní, v rámci ktorého Mesto Nitra podalo žiadosť o nadobudnutie nehnuteľnosti do svojho vlastníctva, nakoľko je vlastníkom pozemku „C“ KN parc. č. 2135/2, na ktorom je stavba postavená.

Mesto Nitra malo záujem nadobudnúť predmetnú stavbu do svojho vlastníctva a následne ju zbúrať, aby sa mohla realizovať prepojovacia komunikácia.

Mesto Nitra v osobitnom ponukovom konaní neuspelo. Úspešnou bola p. Timea Cseriová, ktorá je v súčasnosti vlastníčkou predmetnej stavby.

#### ***Odbor majetku zároveň požiadal komisiu o navrhnutie výšky nájmu.***

Dňa 11.05.2022 sa konalo zasadnutie **Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť**, na ktorom bola prerokovaná žiadosť Timey Cseriovej a komisia prijala ***Uznesenie č. 88/2022***, ktorým ***odporúča*** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre ***neschváliť*** ako prípad hodný osobitného zreteľa ***zámer odpredaja*** pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2135/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 68 m<sup>2</sup> na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra pre Timeu C., ale komisia ***odporúča*** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre ***schváliť*** ako prípad hodný osobitného zreteľa ***prenájom*** predmetného pozemku pre Timeu C. za nájomné ***vo výške 44,16 €/m<sup>2</sup>/rok*** vrátene úhrady bezdôvodného obohatenia za obdobie spätne 2 roky vo výške nájomného.

Mgr. Tímea Eggenhofer, rod. Cseriová, bytom Vikárska 1077/15, 949 01 Nitra listom zo dňa 12.09.2022 požiadala o zníženie nájmu, ktorú zdôvodňuje tým, že rokovali so zástupcami Ministerstva vnútra a zároveň so zástupcami NAKA.

Prístup k budove v jej vlastníctve je len cez pozemok a nádvorie NAKA a keďže je to špecializované pracovisko na boj proti najzávažnejším formám trestnej činnosti, vstup cudzím osobám nepovoľujú za žiadnych okolností a teda jej nie je umožnený prístup k budove v jej vlastníctve. Tým pádom je budova nevyužiteľná a nepoužiteľná. Taktiež nakoľko NAKA a Ministerstvo vnútra neplánuje umožniť vstup k pozemku a ani k budove a neplánuje ani odpredaj prístupovej cesty k pozemku/budove žiada o odpustenie nájmu alebo jeho radikálne zníženie.

**Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť** na riadnom zasadnutí konanom dňa 21.09.2022 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 171/2022 **trvá** na pôvodnej výške nájomného za prenájom pozemku „C“ KN parc. č. 2135/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 68 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, t. j. **44,16 €/m<sup>2</sup>/rok**.

Dňa 07.02.2023 sme obdržali žiadosť Mgr. Tímey Eggenhofer, rod. Cseriovej, bytom Vikárska 1077/15, 949 01 Nitra o opätovné prehodnotenie výšky nájomného za prenájom pozemku „C“ KN parc. č. 2135/2 – zast. plocha a nádvorie o výmere 68m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra, ktorý je zapísaný na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra.

Žiadateľka svoju žiadosť odôvodňuje tým, že výška nájomného bola určená podľa bodu 1. písm. d) Prílohy 2 Cenníka Mesta Nitra ako obvyklá výška nájomného za nájom pozemkov v I. lokalite, pred druh nájmu: obchodná činnosť - stavby obchodnej prevádzky, vo výške 44,16 €/m<sup>2</sup>/rok.

Podľa jej názoru druh nájmu, resp. jeho účel je vyhodnotený nesprávne, nakoľko **v budove nie je zriadená žiadna prevádzka obchodného charakteru**, resp. budova je poškodená v stave, že ju tvoria len obvodové múry a strecha, pričom zvnútra je vyhorená a teda nespôsobilá na žiadne užívanie, kým nebude zrekonštruovaná.

Skutočnosť, že budova je nefunkčná a nevyužiteľná vyplýva aj zo zápisnice Ministerstva vnútra Slovenskej republiky zo dňa 20.03.2019, č. CPNR-ON2019/004936-048, kde sa konštatuje, že priemerná kúpna cena za budovu je 1.850,- €, čo s ohľadom na skutočnosť, že sa nachádza v lukratívnej časti – centrum mesta Nitra, dostatočne preukazuje jej nevyužiteľnosť.

Vzhľadom na uvedené podľa žiadateľky účel nájmu, tak ako bol posúdený komisiou, je nesprávny a je potrebné určiť iný účel nájmu a teda aj nájomné.

Žiadateľka uvádza, že v dohľadnej dobe plánuje začať s rekonštrukciou budovy a po rekonštrukcii obnoviť fungovanie športového klubu Spartan Race Training Group Nitra, ktorý v minulosti prevádzkoval jej manžel Norbert Eggenhofer. Funkčné využitie budovy po rekonštrukcii bude slúžiť na prevádzku športoviska, resp. telocvične, kde budú prebiehať skupinové aj individuálne tréningy a tak isto bude sprístupnená vo vybraných časoch občanom formou „open gymu“.

**Žiadateľka s ohľadom na vyššie uvedené navrhuje určiť účel nájmu podľa písm. h) bodu 1. Prílohy 2 Cenníka, druh nájmu: športová a vzdelávacia činnosť zameraná nielen na deti a mládež t. j. výška nájomného v sume 0,47 €/m<sup>2</sup>/rok.**

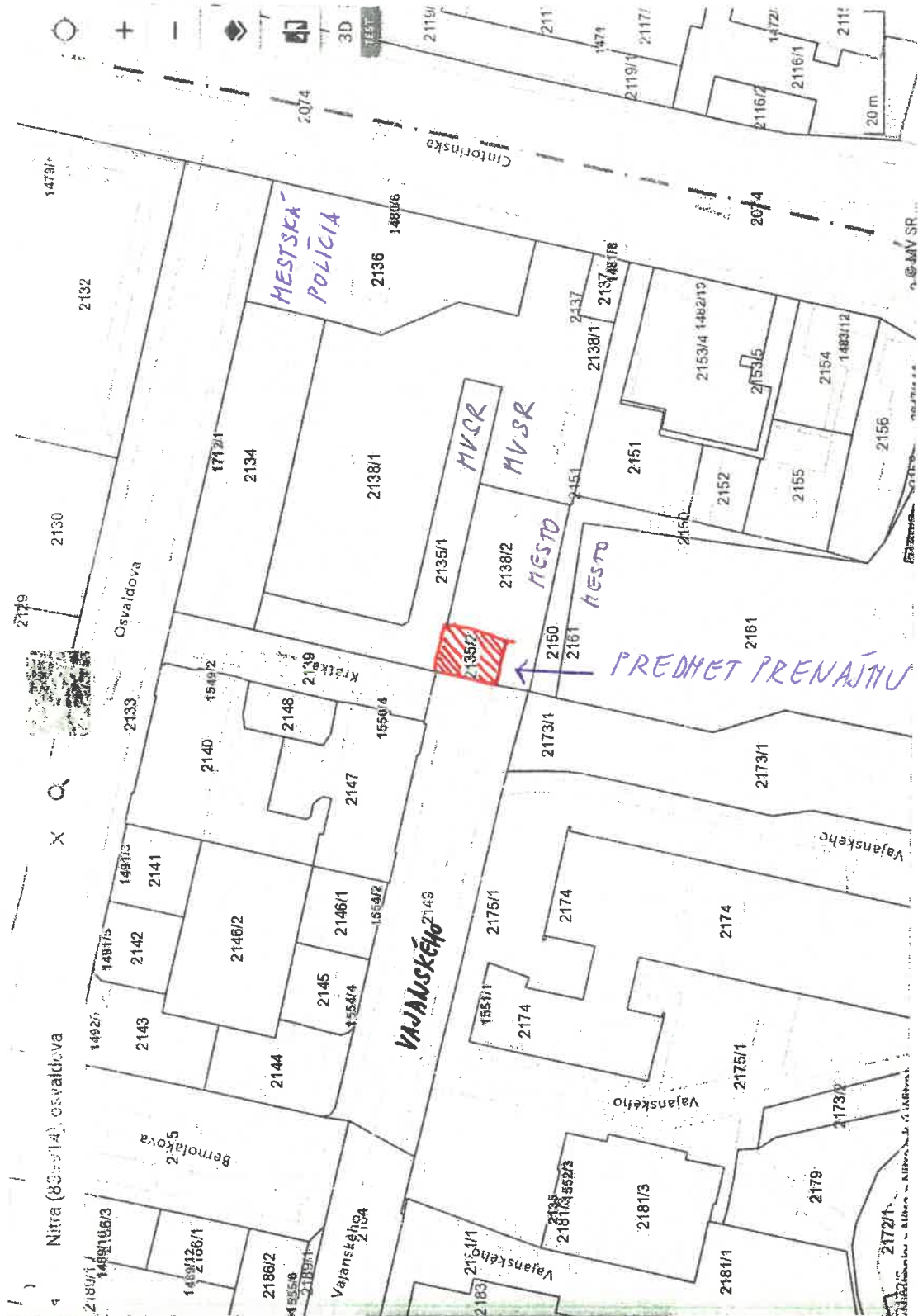
**V nadväznosti na uvedené žiada o opätovné prehodnotenie výšky nájomného so zohľadnením vyššie uvedených skutočností.**

**Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť** na riadnom zasadnutí konanom dňa 08.03.2023 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 52/2023 **trvá** na pôvodnej výške nájomného za prenájom pozemku „C“ KN parc. č. 2135/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 68 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, t. j. **44,16 €/m<sup>2</sup>/rok**.

Odbor majetku predložil primátorovi mesta Nitra návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom pozemku „C“ KN parc. č. 2135/2 - zast. plocha a nádvorie o výmere 68 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra zapísanom na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre Timeu Eggenhofer, Vikárska 1077/15, 949 01 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 Timeu Eggenhofer, Vikárska 1077/15, 949 01 Nitra, za nájomné vo výške **44,16 €/m<sup>2</sup>/rok**, na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou, vrátene úhrady bezdôvodného obohatenia za obdobie spätne 2 roky vo výške nájomného, za účelom majetkovoprávneho usporiadania.

**Mestská rada v Nitre na zasadnutí konanom dňa 11.04.2023** prerokovala Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (pozemok „C“ KN parc. č. 2135/2 v k. ú. Nitra – Timea Eggenhofer, Vikárska 1077/15, 949 01 Nitra), a odporúča schváliť prenájom predmetnej nehnuteľnosti tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

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



2135/2  
 Nitra (635514), obec Nitra  
 LV 3681 UPLNY  
 KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY

1. Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, Nitra, PSČ 950 06,  
 SR  
 Podiel: 1/1

mat.č. 111/2023



# Parcela registra C, 2135/2 - PREDMET PRENÁJMU

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



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 odborne spôsobilá osoba.