



## MESTO NITRA

### Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

<b>Predkladateľ:</b>	<b>Marek Hattas, primátor Mesta Nitra</b>
<b>Číslo materiálu:</b>	<b>273/2023-1</b>
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra - (časť pozemku „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra - RED_constructor s.r.o.)
<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>	19.10.2023
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	12.10.2023

<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 (časť pozemku „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra - RED\_constructor s.r.o.)

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 časti pozemku „E“ KN parc. č. 1762/101 – Trvalý trávny porast o výmere 39,5 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra, zapísaný na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre potrebu dodatočného stavebného povolenia pre dočasnú spevnenú plochu na dobu určitú do **31.12.2024** za **nájomné vo výške 50,- €/m<sup>2</sup>/rok**, pre spoločnosť RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016, pre účely prístupu a vjazdu na pozemok „C“ KN parc. č. 3866/4 v k. ú. Nitra zapísanom na LV č. 7723 vo vlastníctve spoločnosti RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016, z dôvodu spojeného s užívaním dočasného objektu SHOWROOM\_NEFI, stavby s administratívno-predajnou funkciou, ktorá je postavená na časti pozemku „C“ KN parc. č. 3866/4 v k. ú. Nitra a zároveň aj ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v súlade so spôsobmi ukončenia nájmu dohodnutými v nájomnej zmluve.

Táto dočasná stavba bude plniť svoju funkciu iba do začiatku realizácie objektu bytového domu „WOODROW RESIDENCE“, ktorý je momentálne v územnom konaní.

Spoločnosť RED\_constructor s.r.o. svoju žiadosť odôvodňuje tým, že na pozemku „C“ KN parc. č. 3866/4 v k. ú. Nitra má investičný zámer bytového domu WOODROW RESIDENCE, ktorý je v štádiu územného rozhodnutia.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia a zároveň aj ukončenie platnosti nájomnej zmluvy v súlade so spôsobmi ukončenia nájmu dohodnutými v nájomnej zmluve

T: 31.01.2024

K: MR

**Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (časť pozemku „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra - RED constructor s.r.o.)**

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 predložila spoločnosť RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava.

**Spoločnosť RED constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava** listom zo dňa 07.02.2023 požiadala o súhlas s užívaním mestského pozemku pre potrebu dodatočného stavebného povolenia pre dočasnú spevnenú plochu, a to pozemku „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra zapísanom na LV č. 6879 na vlastníka Mesto Nitra pre účely prístupu a vjazdu na pozemok „C“ KN parc. č. 3866/4 v k. ú. Nitra zapísanom na LV č. 7723 vo vlastníctve spoločnosti RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016, z dôvodu spojeného s užívaním dočasného objektu SHOWROOM\_NEFI, stavby s administratívno-predajnou funkciou, ktorá je postavená na časti pozemku „C“ KN parc. č. 3866/4 v k. ú. Nitra.

Táto dočasná stavba bude plniť svoju funkciu iba do začiatku realizácie objektu bytového domu „WOODROW RESIDENCE“, ktorý je momentálne v územnom konaní.

Spoločnosť RED\_constructor s.r.o. svoju žiadosť odôvodňuje tým, že na pozemku „C“ KN parc. č. 3866/4 v k. ú. Nitra má investičný zámer bytového domu WOODROW RESIDENCE, ktorý je v štádiu územného rozhodnutia. Z toho dôvodu bola k pozemku „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra dňa 28.04.2022 podaná žiadosť o prenájom alebo odpredaj. Uznesenie Výboru mestskej časti č. 2 – Staré mesto ju však dňa 22.08.2022 zamietlo z dôvodu realizácie **dočasnej** stavby. Dočasnú stavbu SHOWROOM\_NEFI sa snažia legalizovať prostredníctvom dodatočného stavebného povolenia. Žiadosti na stavebný úrad a na špeciálny stavebný úrad o dodatočné povolenie boli už podané.

Na zasadnutí **VMČ č. 2 – Staré mesto**, ktoré sa konalo dňa 22.08.2022 predložila spoločnosť RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava (bez vedomia odboru majetku) žiadosť o odpredaj pozemku „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra pre ich spoločnosť.

**VMČ č. 2 – Staré mesto** prijal Uznesenie č. 140/2022, ktorým n e s ú h l a s í vzhľadom na realizáciu stavby bez povolení a žiadosťou sa bude opätovne zaoberať až po odstránení čiernej stavby na príslušnom pozemku žiadateľa.

Pre budúce vyjadrenie sa k prenájomu v súvislosti s dopravným vjazdom z cesty, žiada zaslať hlavne aj vyjadrenie z Odboru dopravy MsÚ.

**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. 53/2023 **neodporúča** vydať súhlas s užívaním časti pozemku reg. „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra na LV č. 6879 vo vlastníctve Mesta Nitra za účelom prístupu a vjazdu na pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3866/4 vo vlastníctve spoločnosti RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016.

Žiadateľ k svojej žiadosti doložil Stanovisko Útvaru hlavného architekta, Referátu urbanizmu a architektúry č. 13765/2021 zo dňa 14.10.2021, podľa ktorého je SHOWROOM\_NEFI možné povoliť ako stavbu **dočasnú na obdobie do 31.12.2024** Vyjadrenie Odboru dopravy č.: OD-110/2023-002-Ing.Sk zo dňa 20.01.2023.

Na základe stanoviska Útvary hlavného architekta, vyjadrenia Odboru dopravy MsÚ v Nitre a Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť, p. primátor **nesúhlasil** s užívaním časti pozemku „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra na LV č. 6879 vo vlastníctve Mesta Nitra za účelom prístupu a vjazdu na pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3866/4 vo vlastníctve spoločnosti RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016 – stanovisko zo dňa 30.03.2023.

Dňa **29.05.2023** sme obdržali **opätovnú žiadosť** spoločnosti RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016 o súhlas s užívaním mestského pozemku pre potrebu stavebného povolenia pre dočasnú spevnenú plochu, a to pozemku „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra zapísanom na LV č. 6879 na vlastníka Mesto Nitra pre účely prístupu a vjazdu na pozemok „C“ KN parc. č. 3866/4 v k. ú. Nitra zapísanom na LV č. 7723 vo vlastníctve spoločnosti RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016, z dôvodu spojeného s užívaním dočasného objektu SHOWROOM\_NEFI, stavby s administratívno-predajnou funkciou, ktorá je postavená na časti pozemku „C“ KN parc. č. 3866/4 v k. ú. Nitra.

Žiadateľ svoju žiadosť odôvodňuje tým, že na mestskom pozemku je už realizovaná dočasná priepustná spevnená plocha z vibrovaného kameniva vybudovaná pre účel prístupu na pozemok p. č. 3866/4 s plochou cca 39,5 m<sup>2</sup>.

**Táto dočasná stavba bude plniť svoju funkciu iba do začiatku realizácie objektu bytového domu „WOODROW RESIDENCE“, ktorý je momentálne v územnom konaní.**

*Súhlas žiada na základe zákonného vecného bremena prístupu na pozemok a pre potrebu dodatočného stavebného povolenia k spevnenej ploche.*

Žiadateľ k svojej žiadosti doložil Stanovisko Útvary hlavného architekta, Referátu urbanizmu a architektúry č. 13765/2021 zo dňa 14.10.2021, podľa ktorého je SHOWROOM\_NEFI možné povoliť ako stavbu **dočasnú na obdobie do 31.12.2024** a Oznámenie Odboru dopravy č.: OD-9786/2023-003-Ing.Sk zo dňa 12.05.2023.

**Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť** na riadnom zasadnutí konanom dňa 14.06.2023 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 128/2023 **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť** ako prípad hodný osobitného zreteľa prenájom časti pozemku reg. „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra na LV č. 6879 vo vlastníctve Mesta Nitra pre spoločnosť RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016 **na dobu určitú do 31.12.2024** za nájomné vo výške **50,-€/m<sup>2</sup>/rok**.

Dňa **28.06.2023** nám spoločnosť RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava prostredníctvom mailu doručila **Stanovisko** Útvary hlavného architekta k stavbe z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou pre stavebné povolenie stavby: SHOWROOM\_NEFI – dočasná stavba, miesto stavby: „C“ KN parc. č. 3866/4, „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra, Wilsonovo nábrežie, č. 16935/2023 zo dňa 22.06.2023, podľa ktorého je SHOWROOM\_NEFI možné povoliť ako stavbu dočasnú na obdobie do 31.12.2035.

**Odbor majetku:** Žiadosť spoločnosti RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016 bude v zmysle odporúčania Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť (uznesenie č. 128/2023) zo dňa 14.06.2023 postúpená na prerokovanie na najbližšie zasadnutie Mestskej rady v Nitre

a Mestského zastupiteľstva v Nitre. Po schválení prenájmu v Mestskom zastupiteľstve v Nitre bude so spoločnosťou RED\_constructor s.r.o. uzatvorená nájomná zmluva.

*Spoločnosť RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava žiada o súhlas na užívanie mestského pozemku na základe požiadavky Odboru dopravy MsÚ v Nitre.*

Odbor majetku predložil primátorovi mesta Nitra návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra – prenájom pozemku „E“ KN parc. č. 1762/101 – Trvalý trávny porast o výmere 39,5 m<sup>2</sup> v k. ú. Nitra, zapísaný na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre spoločnosť RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016 pre potrebu dodatočného stavebného povolenia pre dočasnú spevnenú plochu 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 spoločnosť RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016, na dobu určitú do **31.12.2024** za **nájomné vo výške 50,- €/m<sup>2</sup>/rok**, pre účely prístupu a vjazdu na pozemok „C“ KN parc. č. 3866/4 v k. ú. Nitra zapísanom na LV č. 7723 vo vlastníctve spoločnosti RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016, z dôvodu spojeného s užívaním dočasného objektu SHOWROOM\_NEFI, stavby s administratívno-predajnou funkciou, ktorá je postavená na časti pozemku „C“ KN parc. č. 3866/4 v k. ú. Nitra.

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom zasadnutí konanom dňa 21.09.2023** materiál prerokovalo a Uznesením č. 373/2023-MZ vracia materiál na dopracovanie o právne stanovisko.

**Spoločnosť RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava** nám dňa 05.10.2023 zaslalo nasledovné právne stanovisko:

- „1. Obchodná spoločnosť je vlastníkom parcely reg. „C“ č. 3866/4, druh pozemku: Záhrada vo výmere 650 m<sup>2</sup> (ďalej len „**nehnuteľnosť**“). Obchodná spoločnosť kúpila nehnuteľnosť s cieľom, aby postavila bytový dom „WOODROW RESIDENCE“. Vzhľadom k tomu, že nie je zabezpečený prístup k nehnuteľnosti, je potrebné k tomuto pozemku ho zabezpečiť. Jediným prístupom k tejto nehnuteľnosti je cez pozemok reg. „E“ parc. č. 1762/101, v k.ú. Nitra („ďalej len „**Mestský pozemok**“).*
- 2. Obchodná spoločnosť deklaruje, že má záujem o nájom alebo odpredaj časti pozemku reg. „E“ parc. č. 1762/101 v k.ú. Nitra, alebo zriadenie vecného bremena. Formu necháva na rozhodnutie Mestskému zastupiteľstvu. Obchodná spoločnosť uprednostňuje odpredaj s ohľadom na budúcu údržbu, aby bolo jasne určené, kto ju vykonáva.*
- 3. Obchodná spoločnosť zdôrazňuje, že na jej nehnuteľnosť nie je možný iný prístup ako cez Mestský pozemok. Obchodná spoločnosť je momentálne diskriminovaná, pretože nemá inú možnosť ako čakať na „vôľu a nevôľu“ poslancov Mestského zastupiteľstva v Nitre. Obchodná spoločnosť je síce vlastníkom pozemku, ale časť Mestských poslancov nesúhlasí s nájomnou zmluvou, a tak sa stala rukojemníkom Mestského zastupiteľstva v Nitre.*

Obchodná spoločnosť nižšie uvádza právne stanovisko od JUDr. Anežky Turošíkovej, PhD. na danú problematiku:

*Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) požíva ochranu vlastníkom nehnuteľností (vrátane pozemkov bez stavby, napr. záhradkárske oblasti alebo*

pozemky kúpené za účelom podnikateľskej činnosti – predpoklad výstavby) a **vlastníkom existujúcich stavieb za účelom zriadenia vecného bremena, pre tých vlastníkov, ktorí nemajú zabezpečený prístup cesty k pozemku.**

Občiansky zákonník umožňuje súdu zriadiť vecné bremeno aj v prípade neoprávnenej stavby, ak je **vecné bremeno nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva.** Ide o zákonné ustanovenie, konkrétne o § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka:

„Súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu **vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.**“

Občiansky zákonník ďalej umožňuje zriadiť vecné bremeno vlastníkom stavby podľa § 151o „Ak nie je vlastník stavby zároveň vlastníkom príľahlého pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok.“

**Nie je teda možné, aby nemal vlastník pozemku prístup k svojmu pozemku, aj keď len cez vecné bremeno iného vlastníka na cudzom pozemku.**

Je možné sa ale opierať aj o tzv. „zvykové právo“ - Je tu istá skutočnosť, ktorá môže zabezpečiť právo prejazdu, i keď si vlastník pozemku cestu pred ním nikdy neodkúpil; je ňou tzv. zvykové právo. Jeho definícia je vymedzená približne tak, že ak bol pozemok niekým využívaný istý počet rokov, stáva sa jeho majetkom. V takomto prípade platí, že ak si vlastník kúpil pozemok vedľa prístupovej cesty, ktorú predtým používal predchádzajúci majiteľ pozemku, nik mu nemôže zakázať používať ju naďalej.

Predkladám judikát – rozhodnutie Okresného súdu Pezinok č. 9C/119/2009 v **ktorom zriadil Okresný súd Pezinok vecné bremeno na ktorom ešte nie je stavba.**

Predkladám judikát – rozhodnutie Okresného súdu Spišská Nová Ves č. 15C/37/2008 v ktorom **zriadil Okresný súd Spišská Nová Ves vecné bremeno, aj keď na pozemku bola čierna stavba.**

#### **ZÁVER:**

**V prípade, že by Obchodná spoločnosť nedostala súhlas od vlastníka Mestských pozemkov, tak si výkon svojho práva môže uplatniť na súde.**

4. Obchodná spoločnosť záverom uvádza, že „**SHOWROOM NEFI**“ je stavba, ktorá stojí, dodatočne sa legalizuje, existuje vjazd na pozemok posypaný makadamom, taktiež Úrad hlavného architekta schválil stavbu ako dočasnú do roku 2035, a existuje súhlasné stanovisko odboru dopravy v Nitre. Obchodná spoločnosť ďalej uvádza pre projekt „**WOODROW RESIDENCE**“, že Úrad hlavného architekta schválil budúcu stavbu ako trvalú, taktiež bude vydané súhlasné záväzné stanovisko k vjazdu. Obchodná spoločnosť preto chce záverom zdôrazniť, že je potrebné mať právo k stavbe, ale bez Vášho súhlasu toto nie je možné, pritom **ide v jednom aj v druhom prípade o stavbu, ktorá nie je proti verejnemu záujmu (potvrdené stanoviskom ÚHA).**“

**Odbor majetku:** Vyjadrenie odboru majetku k právnomu stanovisku spoločnosti RED\_constructor s.r.o. zo dňa 05.10.2023:

„Dňa 05.10.2023 bolo doručené právne stanovisko RED\_constructor s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“), ktoré si vyžiadalo Mestské zastupiteľstvo konané dňa 21.09.2023.

Spoločnosť je vlastníkom pozemku v k. ú. Nitra, parcela reg. C č. 3866/4, druh pozemku záhrada o výmere 650 m<sup>2</sup>.

Spoločnosť od mesta požaduje prístup cez časť pozemku na parcele reg. E č. 1762/101, druh trvalý trávny porast o výmere 3 792 m<sup>2</sup>. JUDr. Turošíková poukazuje na ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zvykové právo a rozhodnutia Okresného súdu Pezinok (rozhodnutie však okrem predmetu sporu – zriadenie vecného bremena má odlišné skutkové okolnosti – pozemok v okrajovej priemyselnej časti mesta) a na rozhodnutie Okresného súdu Spišská Nová Vec, pričom konanie nie je podľa portálu MS SR k dnešnému dňu právoplatne ukončené.

Spoločnosť postavila na svojom pozemku stavbu, ktorú chce dodatočne legalizovať a na legalizáciu potrebuje usporiadať vlastnícke pomery k pozemku mesta, a teda zabezpečiť prístup k svojmu pozemku.

Prechod k pozemku spoločnosti je možné riešiť nasledovnými spôsobmi:

- predajom pozemku,
- uzatvorením nájomnej zmluvy. Od 01.11.2023 bude potrebné pri každom nakladaní s majetkom (predaj aj prenájom) zvážiť a odôvodniť prebytočnosť nehnuteľného majetku v zmysle novely zákona o majetku obcí,
- zriadenie vecného bremena s právom na uskutočnenie stavby. Vecné bremená obmedzujú vlastnícke právo k nehnuteľnej veci v prospech iného subjektu. Vecné bremeno môže vzniknúť na základe zmluvy prípadne o. i. rozhodnutím súdu.“

**Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť** na riadnom zasadnutí konanom dňa 11.10.2023 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 192/2023 **trvá** na svojom uznesení č. 128/2023 zo dňa 14.06.2023, t. j. **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť** ako prípad hodný osobitného zreteľa prenájom časti pozemku reg. „E“ KN parc. č. 1762/101 v k. ú. Nitra na LV č. 6879 vo vlastníctve Mesta Nitra pre spoločnosť RED\_constructor s.r.o., Pribišova 47, 841 05 Bratislava, IČO: 52 441 016 ***na dobu určitú do 31.12.2024*** za nájomné vo výške ***50,-€/m<sup>2</sup>/rok***.

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