



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	406/2024
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom nehnuteľnosti na parcelách registra C KN č. 3732/6 a 3732/7, v k.ú. Nitra o výmere 133 m ² pre Nitriansku Teplárenskú Spoločnosť, a.s.)
Spracovateľ:	Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
Napísal:	Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	25.01.2024
Dátum vyhotovenia:	10.01.2024

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

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 (prenájom nehnuteľnosti na parcelách registra C KN č. 3732/6 a 3732/7, v k.ú. Nitra o výmere 133 m² pre Nitriansku teplárenskú spoločnosť, a.s., IČO: 36 550 604 Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra)

I.alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosti ako dočasne prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra čl. 2 bod 1 písm. c), z dôvodu ako protihodnotu, ktorú mesto Nitra môže získať za majetok vo forme nájomného aj zhodnotenia a opravu prebytočného majetku a to pozemky na parcelách registra C KN č. 3732/6 o výmere 133 m² a C KN č. 3732/7 o výmere 3 m² a stavbu kotolne na parcele registra C KN č. 3732/6 o výmere 133 m², v k.ú. Nitra, evidovaných v LV č. 3681, vo vlastníctve mesta Nitra.
2. prenájom nehnuteľností spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa) ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 14 ods. 2 písm. i) Zásad hospodárenia nakladania s majetkom mesta Nitra z dôvodu, že nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne užívať iná osoba ako spoločnosť Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s., a to pozemky na parcelách registra C KN č. 3732/6 a 3732/7 spolu o výmere 136 m², v k.ú. Nitra evidovaných v LV č. 3681 a stavbu kotolne so súp. č. 2943 na parcele registra C KN č. 3732/6 o výmere 133 m² vo vlastníctve mesta Nitra pre Nitriansku teplárenskú spoločnosť, a.s., Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 36 550 604 na dobu určitú 15 rokov za nájomné vo výške **23,92 €/m²/rok** za prenájom **pozemkov** a za nájomné vo výške **19,92 €/m²/rok** za prenájom nebytových priestorov **kotolne**.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie nájomnej zmluvy a ukončenie jej platnosti v zmysle nájomnej zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.08.2024

K: MR

alebo

II.alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosti ako dočasne prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra čl. 2 bod 1 písm. c), z dôvodu ako protihodnotu, ktorú mesto Nitra môže získať za majetok vo forme nájomného aj zhodnotenia a opravu prebytočného majetku a to pozemky na parcelách registra C KN č. 3732/6 o výmere 133 m² a C KN č. 3732/7 o výmere 3 m² a stavbu kotolne na parcele registra C KN č. 3732/6 o výmere 133 m², v k.ú. Nitra, evidovaných v LV č. 3681, vo vlastníctve mesta Nitra.
2. prenájom nehnuteľností spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa) ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 14 ods. 2 písm. i) Zásad hospodárenia nakladania s majetkom mesta Nitra z dôvodu, že nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne užívať iná osoba ako spoločnosť Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s., a to pozemky na parcelách registra C KN č. 3732/6 a 3732/7 spolu o výmere 136 m², v k.ú. Nitra evidovaných v LV č. 3681 a stavbu kotolne so súp. č. 2943 na parcele registra C KN č. 3732/6 o výmere 133 m² vo vlastníctve mesta Nitra pre Nitriansku teplárenskú spoločnosť, a.s., Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 36 550 604 na dobu určitú 15 rokov za nájomné vo výške **23,92 €/m²/rok** za prenájom **pozemkov** a za nájomné vo výške **19,92 €/m²/rok** za prenájom nebytových priestorov **kotolne**.

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom nehnuteľnosti na parcelách registra C KN č. 3732/6 a 3732/7, v k.ú. Nitra o výmere 133 m² pre Nitriansku teplárenskú spoločnosť, a.s., IČO: 36 550 604 Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra)

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení a VZN č. 13/2019 o hospodárení s majetkom mesta Nitra predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Odbor majetku prijal žiadosť spoločnosti Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s., Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 36550604 (ďalej len ako „žadateľ“) o prerokovanie možnosti dlhodobého prenájmu s vyhlídkou odkúpenia nehnuteľnosti (budova s pozemkom) blokovej kotolne na ul. Wilsonovo nábrežie č. 134, 949 01 Nitra na parcelách registra C KN č. 3732/6 a 3732/7, v k. ú. Nitra o celkovej výmere 133m² a 3 m², zapísaných v LV č. 3681, vo vlastníctve Mesta Nitra.

Dôvodom žiadosti je skutočnosť, že žiadateľ vykonáva v danej blokovej kotolni údržbu a obsluhu tepelných zariadení, ktoré sú v súčasnosti zastaralé. Z tohto dôvodu má žiadateľ záujem o rozsiahlu rekonštrukciu kotolne s inštaláciou nových zariadení, ktoré zabezpečia efektívnu výrobu tepla. Financovanie rekonštrukcie plánuje čerpaním financií z fondov Európskej únie. K žiadosti o čerpanie eurofondov je potrebné preukázanie vzťahu NTS, a.s. k dotknutému majetku Mesta Nitra.

Vyjadrenie Útvary hlavného architekta: Prenájom pozemku C KN č. 3732/6 a 3732/7, k. ú. Nitra do vlastníctva súkromných investorov nie je v rozpore so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Nitra č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších dodatkov, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Mesta Nitra (ďalej ako „Územný plán Mesta Nitra“).

Odôvodnenie:

Podľa výkresovej časti Územného plánu Mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1 –č. 6 schválených Uznesením č. 264/2018-MZ zo dňa 13.09.2018 (Komplexný návrh – Priestorové usporiadanie a funkčné využitia územia) sa parcely registra C KN č. 3732/6 a 3732/7, k.ú. Nitra nachádzajú v lokalite funkčne určenej na: **bývanie a doplnkovo vybavenosť, výška zástavby do 6 NP, zástavba uličná kompaktná – zastavanosť 80%.**

Parcely registra C KN č. 3732/6 a 3732/7, k.ú. Nitra sú dotknuté stavbou mestského záujmu – **Verejno prospešná stavba (VPS) č. 19 – Prepojovacia komunikácia Novozámocká – Hodžova.** V tejto územnej rezerve neumiestňovať žiadne stavby a zariadenia s výnimkou verejných rozvodov IS.

V textovej časti ÚPN Mesta Nitra – Poznámkový aparát je funkcia **bývanie a doplnkovo vybavenosť** definovaná nasledovne:

„na vymedzených plochách sú plochy určené prednostne pre funkcie a zariadenia bývania – táto funkcia je prevládajúca. Umiestnenie doplnkových funkcií základnej a vyššej komerčnej a nekomerčnej vybavenosti aj v integrácii s objektmi bývania, lokálnych rekreačných zariadení, verejnej zelene a zariadení technickej vybavenosti, ktoré podporujú funkciu bývania a negatívne neovplyvňujú na priestory a prostredie bývania. Na vymedzených plochách nie sú prípustné poľnohospodárske funkcie, areálové výrobné funkcie a skladové prevádzky a areálové dopravné zariadenia“.

Ak je funkčné usporiadanie zástavby definované nosnou a doplnkovou funkciou (napr. vybavenosť, doplnkovo bývanie), možno v rámci takéhoto PFBloku umiestňovať najmä nosnú

funkciu, ktorá však svojou prevádzkou nesmie negatívne ovplyvňovať doplnkovú funkciu a možno sem umiestňovať aj definovanú doplnkovú funkciu, ktorá svojou prevádzkou nesmie negatívne ovplyvňovať nosnú funkciu. V rámci takéhoto PFBloku je možné umiestniť nosnú alebo doplnkovú funkciu samostatne ako aj polyfunkčne.

V rámci uvedeného funkčného usporiadania zástavby je nutné umiestniť aj základné verejné dopravné a technické vybavenie územia.

Výbor mestskej časti č. 2: na zasadnutí konanom dňa 16.10.2023 prerokoval žiadosť a súhlasí s prenájomom alebo odpredajom pozemku na parcelách registra C KN č. 3732/6 a 3732/7, v k. ú. Nitra o celkovej výmere 133m² a 3 m², zapísaných v LV č. 3681, vo vlastníctve Mesta Nitra.

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na riadnom zasadnutí konanom dňa 09.11.2023 prerokovala materiál a uznesením č. 206/2023 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť prenájom nehnuteľností Kotolňa Wilsonovo nábrežie č. 134 vo vlastníctve Mesta Nitra v k. ú. Nitra na LV č. 3681, a to: stavba kotolne súp. č. 2943 na pozemkoch reg. C KN parc. č. 3732/6 a parc. č. 3732/7, pozemok reg. C KN parc. č. 3732/6 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 133 m² a pozemok reg. C KN parc. č. 3272/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m² pre spoločnosť Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s., Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 36 550 604 na dobu neurčitú za nájomné vo výške 23,92 €/m²/rok.

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na riadnom zasadnutí konanom dňa 07.12.2023 prerokovala materiál a uznesením č. 229/2023 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť prenájom nehnuteľností Kotolňa Wilsonovo nábrežie č. 134 vo vlastníctve Mesta v k.ú. Nitra v k. ú. Nitra na LV č. 3681, a to: stavba kotolne súp. č. 2943 na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 3732/6 a parc. č. 3732/7, pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3732/6 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 133 m² a pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3272/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m² pre spoločnosť Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s., Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 36 550 604 na dobu určitú 15 rokov za nájomné vo výške 23,92 €/m²/rok za prenájom pozemkov a za nájomné vo výške 19,92 €/m²/rok za prenájom nebytových priestorov kotolne.

Komisia odporúča vypracovať znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty celej nehnuteľnosti kotolne, pričom v prípade, ak po uplynutí doby nájmu nebude nehnuteľnosť predaná spoločnosti NTS, a.s., technické zhodnotenie nehnuteľnosti vykonané nájomcom počas doby nájmu bude protokolárne odovzdané do majetku Mesta Nitra bez nároku na finančné vyrovnanie.

Odbor majetku: na základe odporúčania komisie navrhol vypracovať Znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty celej nehnuteľnosti kotolne so súp. č. 2943 na parcele registra C KN č. 3732/6 a pozemok na parcelách registra C KN č. 3732/6 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 133 m² a reg. C KN č. 3272/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m².
vzhľadom k tomu, že nájomca plánuje technické zhodnotenie nehnuteľnosti.

Mestská rada v Nitre: stanovisko Mestskej rady zo zasadnutia, ktoré sa bude konať 16.01.2024 doložíme na zasadnutie Mestského zastupiteľstva.

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

**Parcela registra C KN 3732/6 a 3732/7, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o výmere 133m²,
pohľad zo Záhradnej ulice**



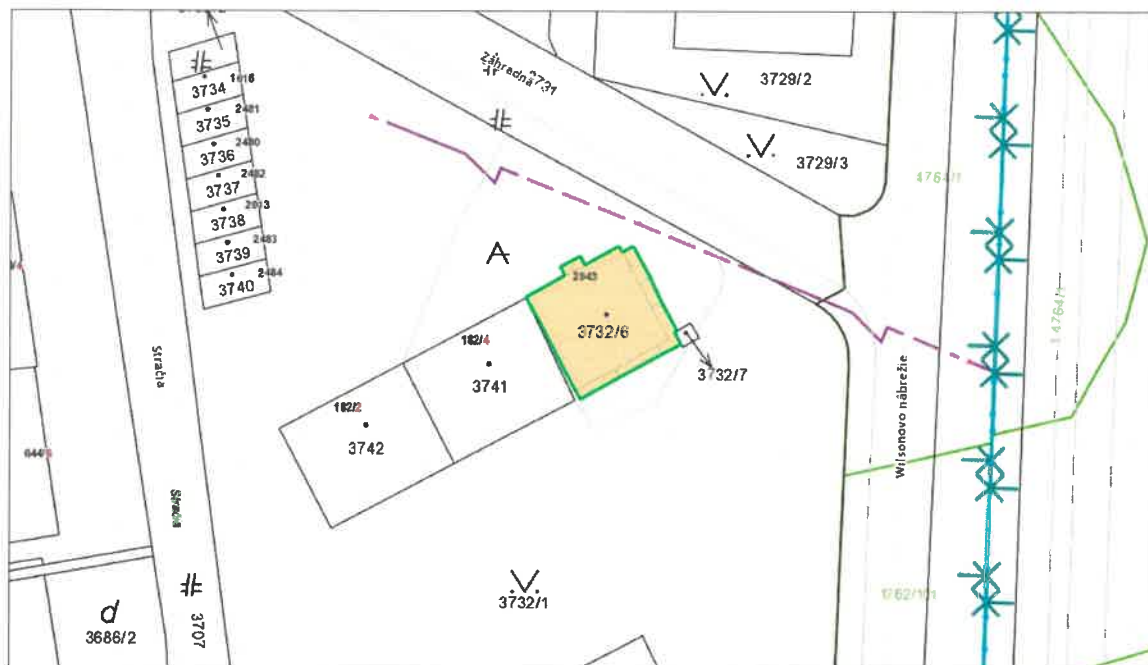
Obr. č. 1

**Parcela registra C KN 3732/6 a 3732/7, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o výmere 133m²,
pohľad z ulice Wilsonovo nábrežie**

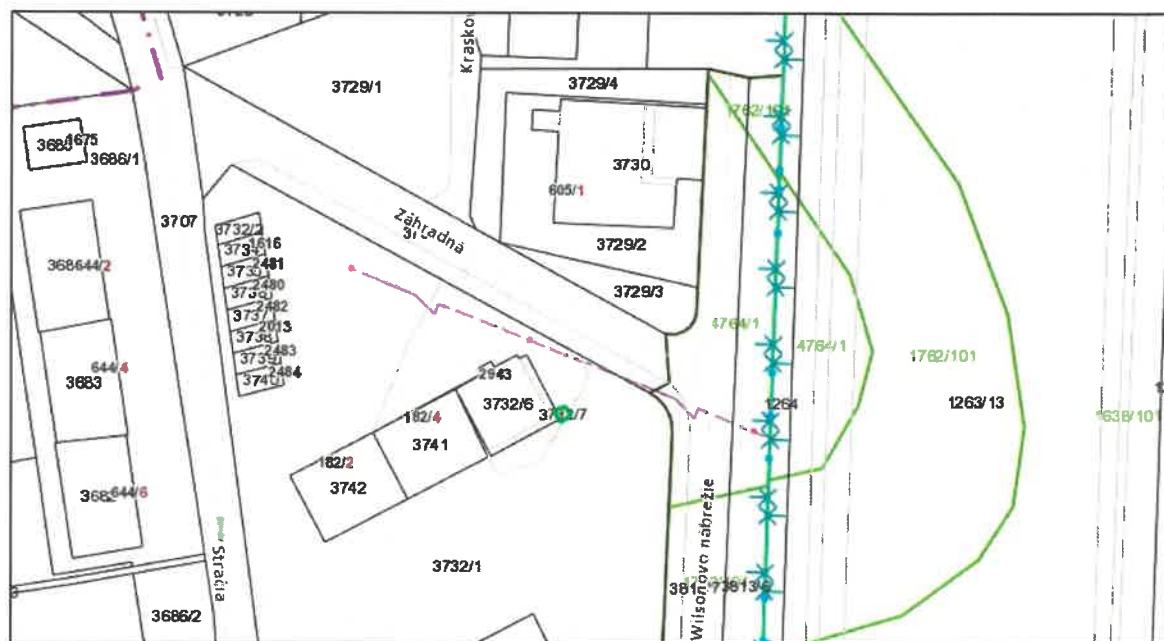


Obr. č. 2

Parcela registra C KN 3732/6, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o celkovej výmere 133m² (zdroj ZB GIS)



Parcela registra C KN 3732/7, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o celkovej výmere 133m² (zdroj ZB GIS)



Parcela registra C KN 3732/7, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o celkovej výmere 133m² (zdroj ZB GIS)



Parcela registra C KN 3732/7, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o celkovej výmere 133m² (zdroj ZB GIS)



Legenda



predmet prenájmu - odpredaja

**Parcela registra C KN 3732/6 a 3732/7, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o výmere 133m²,
pohľad zo Záhradnej ulice**



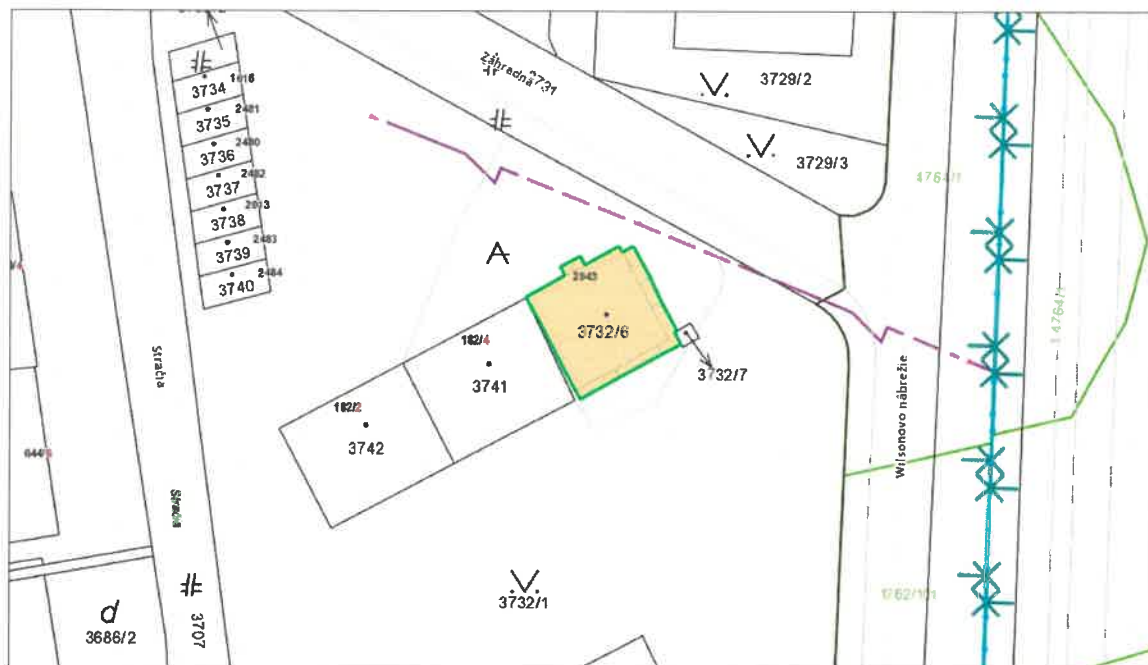
Obr. č. 1

**Parcela registra C KN 3732/6 a 3732/7, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o výmere 133m²,
pohľad z ulice Wilsonovo nábrežie**

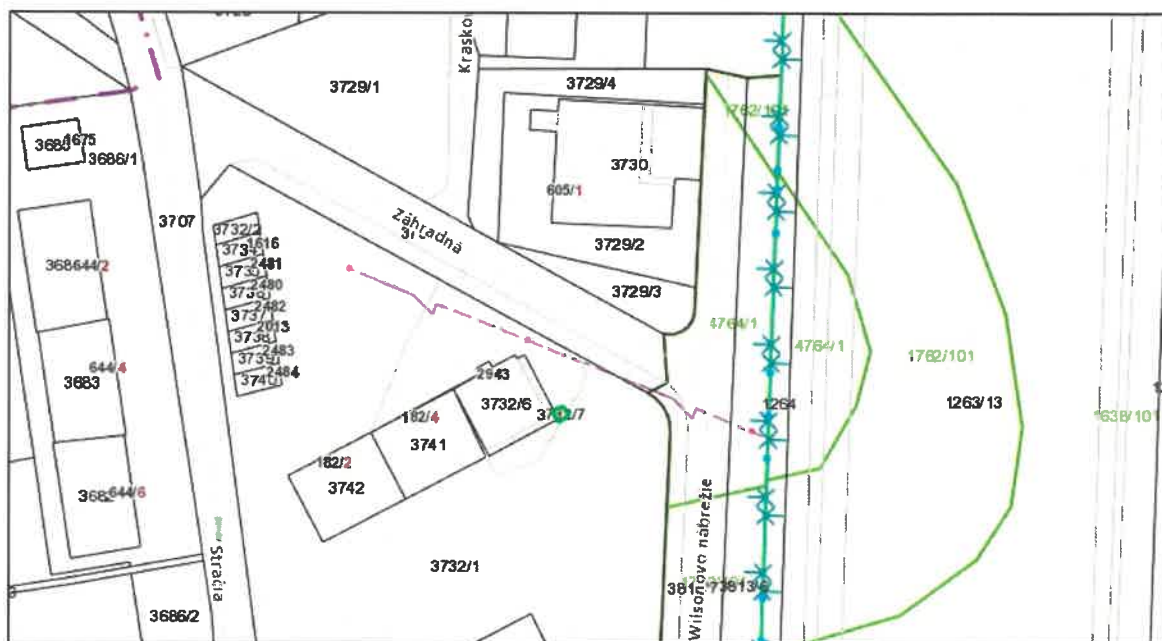


Obr. č. 2

Parcela registra C KN 3732/6, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o celkovej výmere 133m² (zdroj ZB GIS)



Parcela registra C KN 3732/7, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o celkovej výmere 133m² (zdroj ZB GIS)



Parcela registra C KN 3732/7, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o celkovej výmere 133m² (zdroj ZB GIS)



Parcela registra C KN 3732/7, k. ú . Nitra, zapísaná v LV č. 3681 o celkovej výmere 133m² (zdroj ZB GIS)



Legenda



predmet prenájmu - odpredaja