



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	403/2024
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Fabianek Zuzana - odpredaj pozemku parc. reg. C KN č. 793 – k.ú. Dolné Krškany)
Spracovateľ:	Adriana Demeterová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Napísal:	Adriana Demeterová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
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 zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Fabianek Zuzana - odpredaj pozemku parc. reg. C KN č. 793 – k.ú. Dolné Krškany)

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra čl. 2 bod 1 písm. c) ako protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta, a to pozemok parcela registra C KN č. 793 – záhrada o výmere 402 m², v kat. úz. Dolné Krškany, evidované v LV č. 980 vo vlastníctve Mesta Nitra

2. zámer odpredaja nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 11 ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia nakladania s majetkom mesta Nitra, z dôvodu usporiadania majetkových pomerov, a to

odpredaj pozemku v kat. území Dolné Krškany, vo vlastníctve Mesta Nitra, a to:

parcela registra C KN č. 793 – záhrada o výmere 402 m², vedené v LV č. 980, vo vlastníctve Mesta Nitra pre: Zuzanu Fabianek, trvale bytom Cirmánska 13, 949 05 Nitra, v podiele 1/1.

Znaleckým posudkom č. 50/2023 zo dňa 07.08.2023 bola stanovená jednotková všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti vo výške 74,06 €/m² bez DPH.

Žiadateľka Zuzana Fabianek je vlastníčkou susednej nehnuteľnosti p.č. 792 a rod. domu evidovaného v LV č. 848. Pozemok, ktorý je predmetom odpredaja dlhodobo užíva ako záhradu spolu s nehnuteľnosťou v jej vlastníctve, s ktorou je v oplotení. Predmet odpredaja je pre Mesto Nitra nevyužiteľný, z toho dôvodu má žiadateľka záujem o majetkovoprávne usporiadanie, tak ako ho reálne užívajú.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť postup stanový zákonom SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

T: 31.05.2024

K: MR

alebo

II. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra čl. 2 bod 1 písm. c) ako protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta, a to pozemok parcela registra C KN č. 793 – záhrada o výmere 402 m², v kat. úz. Dolné Krškany, evidované v LV č. 980 vo vlastníctve Mesta Nitra

2. zámer odpredaja nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 11 ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia nakladania s majetkom mesta Nitra, z dôvodu usporiadania majetkových pomerov, a to

odpredaj pozemku v kat. území Dolné Krškany, vo vlastníctve Mesta Nitra, a to:

parcela registra C KN č. 793 – záhrada o výmere 402 m², vedené v LV č. 980, vo vlastníctve Mesta Nitra pre: Zuzanu Fabianek, trvale bytom Cirmánska 13, 949 05 Nitra, v podiele 1/1.

Znaleckým posudkom č. 50/2023 zo dňa 07.08.2023 bola stanovená jednotková všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti vo výške 74,06 €/m² bez DPH.

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Fabianek Zuzana - odpredaj pozemku parc. reg. C KN č. 793 – k.ú. Dolné Krškany).

V súlade s ustanovením §9a Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami o hospodárení a nakladania s majetkom Mesta Nitra v platnom znení predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry.

Odbor majetku: ZP č. 50/2023 zo dňa 07.08.2023 vyhotoveným znalcom Ing. J. Chovancom je stanovená jednotková všeobecná hodnota odpredávaného pozemku na **74,06 €/m²** bez DPH, čo pri celkovej výmere pozemku 402 m² činí **29 772,12€ bez DPH**. Prílohou ZP sú ponuky realitných kancelárií. Podľa realitného inzertného portálu www.nehnuteľnosti.sk (Nitrianska realitná kancelária s.r.o., č. inzerátu 4856240) bola stanovená jednotková všeobecná hodnota pozemku, k.ú. Dolné Krškany na 76,33€/m² bez DPH, ktorá je porovnateľná s vzhľadom na lokalitu a účel využitia s odpredávaným pozemkom parc. reg. C KN č.793.

Mestu Nitra, Mestskému úradu v Nitre, odboru majetku bola doručená dňa 12.05.2023 žiadosť **Zuzany Fabianek r. Berkýovej**, bytom Cirmánska 13, 949 05 Nitra, týkajúca sa odpredaja pozemku parcely registra **C KN č. 793 – záhrada o výmere 402 m²**, vedené v **LV č. 980** - vo vlastníctve Mesta Nitra, v **k.ú. Dolné Krškany**.

Mestský úrad Nitry:

Odbor majetku: Žiadateľka Zuzana Fabianek je vlastníčkou susednej nehnuteľnosti p.č. 792 a rod. domu evidovaného v LV č. 848. Pozemok, ktorý je predmetom odpredaja dlhodobo užíva ako záhradu spolu s nehnuteľnosťou v jej vlastníctve, s ktorou je v oplotení. Predmet odpredaja je pre Mesto Nitra nevyužiteľný, z toho dôvodu má žiadateľka záujem o majetkovoprávne usporiadanie, tak ako ho reálne užívajú. Predmetný pozemok má žiadateľka záujem i naďalej **využívať ako záhradu**, na ktorej chce výhradne pre vlastnú potrebu pestovať zeleninu, ovocie.

Stanovisko ÚHA: Podľa Územného plánu mesta Nitry /ÚPN/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a neskorších Zmien a doplnkov územného plánu mesta Nitry a Všeobecne záväzného nariadenia (VZN) mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších dodatkov, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra sa pozemok registra **C KN č. 793 k. ú. Dolné Krškany** nachádza v lokalite určenej na zastavenie v zmysle § 139a ods. 8 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

Navrhované funkčné využitie: bývanie do 2 NP, zastavanosť max. 60% /plocha stavebných objektov vrátane spevnených plôch/.

Funkcia obytná zástavba – bývanie znamená, že na vymedzených plochách sú plochy určené prednostne pre funkcie a zariadenia v individuálnych a skupinových formách – táto funkcia je prevládajúca. Na vymedzených plochách sa nevylučuje umiestnenie doplnkových funkcií zložiek vybavenosti v monofunkcii a aj v integrácii s objektmi bývania, v charaktere lokálnych rekreačných zariadení, verejnej zelene a zariadení technickej vybavenosti, ak tieto negatívne nevlývajú na priestory a prostredie bývania. Na vymedzených plochách nie sú prípustné areálové poľnohospodárske funkcie, areálové výrobné funkcie a skladové prevádzky a areálové dopravné zariadenia a v rámci vybavenosti prevádzky charakteru herní a pohostinských zariadení. Útvar hlavného architekta nemá námietky k odpredaju vyššie uvedenej parcely v prípade jej využitia ako záhrady pre účely existujúceho rodinného domu na parc. č. 792. Žiadateľ musí preukázať vlastnícke alebo iné práva k nehnuteľnosti na tejto parcele.

Výbor mestskej časti č.1 – Dolné Krškany, Horné Krškany: Výbor mestskej časti žiadosť prerokoval a **súhlasí s odpredajom** predmetného pozemku v zmysle predloženej žiadosti.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na zasadnutí konanom dňa 14.06.2023 prerokovala predmetný materiál a **uznesením č. 131/2023 odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť** ako prípad hodný osobitného zreteľa odpredaj pozemku parcela reg. C KN č. 793 – záhrada o výmere 402 m² v LV č. 980 v k.ú. Dolné Krškany vo vlastníctve Mesta Nitra pre Zuzanu F. za **kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom, pričom kupujúca je povinná uhradiť náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku.**

Odbor majetku: Na základe ZP č. 50/2023 zo dňa 07.08.2023 je stanovená jednotková všeobecná hodnota pozemku na **74,06 €/m²** čo pri celkovej výmere pozemku 402 m² činí **29 772,12€ +DPH.**

Listom zo dňa 22.09.2023 požiadala p. Zuzana Fabianek **o zníženie kúpnej ceny a tiež o možnosť úhrady kúpnej ceny formou splátkového kalendára.** Svoju žiadosť odôvodňuje nasledovne:

1) Rodičia Július a Kvetoslava Berkoví, obaja bytom Cirmánska 659/13, Nitra – Dolné Krškany odkúpili pozemok o výmere 812 m² v r.1980 od Jozefa Sapara, ktorý v tom čase užíval pozemok v celosti (viď. príloha č.4).Rodičia užívali pozemok nerušene a dobromyseľne, obhospodarovali ho, v prednej časti od ulice postavili rod. dom a predmet. Pozemok p.č. 793 sa nachádza za týmto domom. Tento pozemok tvorí jeden oplotený celok s parc. č. 792 pričom prístup z verejnej komunikácie na parcelu č. 793 nie je možný, keďže sa nachádza za pozemkom č.792 a rod. domom s.č. 659, ktorého je žiadateľka vlastníčkou. Rodičia mali za o, že vlastnícke právo k pozemku – p.č. 793 nadobudli vydržaním v zmysle §134 Obč. zák., keďže tento pozemok užívali po dobu cca 43 rokov.

2) v rod. dome bývajú stále aj rodičia žiadateľky, pričom otec Július Berky je invalidný dôchodca, je imobilný a potrebuje stálu starostlivosť a opateru.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na zasadnutí konanom dňa 17.10.2023 prerokovala predmetný materiál a **uznesením č. 187/2023 odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť** ako prípad hodný osobitného zreteľa odpredaj pozemku parcela reg. C KN č. 793 – záhrada o výmere 402 m² v LV č. 980 v k.ú. Dolné Krškany vo vlastníctve Mesta Nitra pre Zuzanu F. za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom č. 50/2023 zo dňa 07.08.2023, t.j. 74,06€/m² s možnosťou úhrady kúpnej ceny formou splátkového kalendára na dobu max. 7 rokov.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (Fabianek Zuzana - odpredaj pozemku parc. reg. C KN č. 793 – k.ú. Dolné Krškany) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

mat. z. 403 / 2024

Zuzana Fabianek



predmet odpređaja



mat.č. 403/2024

FOTODOKUMENTÁCIA
ZP č. 50/2023

Pozemok v obci Nitra, parc.č. 793 kat. úz. Dolné Krškany, okres Nitra

Prístupová komunikácia p.č. 789 Dolné Krškany – Cirmánska ulica



Pozemok p.č. 793 k.ú. Dolné Krškany



mat. z. 403 / 2024

Zuzana Fabianek



predmet odpređaja



mat.č. 403/2024

FOTODOKUMENTÁCIA
ZP č. 50/2023

Pozemok v obci Nitra, parc.č. 793 kat. úz. Dolné Krškany, okres Nitra

Prístupová komunikácia p.č. 789 Dolné Krškany – Cirmánska ulica



Pozemok p.č. 793 k.ú. Dolné Krškany

