



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	507/2024
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (k.ú. Nitra, odpredaj pozemkov na Priemyselnej ul.)
Spracovateľ:	Mária Uhrinová, odborný referent
Napísal:	Mária Uhrinová, odborný referent
Prizvať:	–
Dátum rokovania MZ:	18.04.2024
Dátum vyhotovenia:	04.04.2024

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 nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra
(k.ú. Nitra, odpredaj pozemkov na Priemyselnej ul.)

s c h v a ľ u j e

A. 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, pozemky vo vlastníctve Mesta Nitra v **kat. území Nitra**, zapísané na LV č. **6879**:

parc. reg. EKN č. 4670 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 322 m²,

parc. reg. EKN č. 4664 – ostatná plocha o výmere 7 m²,

parc. reg. EKN č. 182 – orná pôda o výmere 9 m²,

B.

I. alternatíva

zámer odpredaja nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra v **kat. území Nitra**, zapísaných na LV č. **6879** formou priameho predaja podľa § 9a ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov a čl. 10 Zásad hospodárenia nakladania s majetkom mesta Nitra, a to:

parc. reg. EKN č. 4670 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 322 m²,

parc. reg. EKN č. 4664 – ostatná plocha o výmere 7 m²,

parc. reg. EKN č. 182 – orná pôda o výmere 9 m²,

najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej Znaleckým posudkom č. 143/2023 vypracovaným Ing. Petrom Martiškom zo dňa 07.12.2023 nasledovne:

EKN parc. č. 182 o výmere 9 m² – hodnota 751,77€ (t.j. 83,53 €/m²)

EKN parc. č. 4664 o výmere 7 m² – hodnota 552,23€ (t.j. 78,89 €/m²)

EKN parc. č. 4670 o výmere 322 m² – hodnota 25.402,58€ (t.j. 78,89 €/m²)

T: 30.06.2024

K: MR

alebo

II. alternatíva

zámer odpredaja nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra v **kat. území Nitra**, zapísaných na LV č. **6879** spôsobom hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov a čl. 11 ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia nakladania s majetkom mesta Nitra, z dôvodu, že prevodom dôjde k účelnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov vzhľadom na tvar, rozmery a polohu predmetných pozemkov, a to:

parc. reg. EKN č. 4670 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 322 m²,

parc. reg. EKN č. 4664 – ostatná plocha o výmere 7 m²,

parc. reg. EKN č. 182 – orná pôda o výmere 9 m²,

pričom všeobecná hodnota predmetných pozemkov je stanovená Znaleckým posudkom č. 143/2023 vypracovaným Ing. Petrom Martiškom zo dňa 07.12.2023 nasledovne:

EKN parc. č. 182 o výmere 9 m² – hodnota 751,77€ (t.j. 83,53 €/m²)

EKN parc. č. 4664 o výmere 7 m² – hodnota 552,23€ (t.j. 78,89 €/m²)

EKN parc. č. 4670 o výmere 322 m² – hodnota 25.402,58€ (t.j. 78,89 €/m²)
pre spoločnosť **Haas & Partners, s.r.o.**, Cabaj 504, 951 17 Cabaj Čápor, IČO: 47 417 391
v zastúpení: Ing. Martin Haas – konateľ

T: 30.06.2024

K: MR

alebo

III. alternatíva

zámer odpredať nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra v **kat. území Nitra**, zapísaných na LV č. **6879** podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov, a to:

parc. reg. EKN č. 4670 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 322 m²,

parc. reg. EKN č. 4664 – ostatná plocha o výmere 7 m²,

parc. reg. EKN č. 182 – orná pôda o výmere 9 m²,

pričom všeobecná hodnota predmetných pozemkov je stanovená Znaleckým posudkom č. 143/2023 vypracovaným Ing. Petrom Martiškom zo dňa 07.12.2023 nasledovne:

EKN parc. č. 182 o výmere 9 m² – hodnota 751,77€ (t.j. 83,53 €/m²)

EKN parc. č. 4664 o výmere 7 m² – hodnota 552,23€ (t.j. 78,89 €/m²)

EKN parc. č. 4670 o výmere 322 m² – hodnota 25.402,58€ (t.j. 78,89 €/m²)

pre Slovenskú republiku - **Ministerstvo obrany SR**, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava, IČO: 308 455 72 - vlastníka stavby na predmetných pozemkoch

T: 30.06.2024

K: MR

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra (k.ú. Nitra, odpredaj pozemkov na Priemyselnej ul.)

V súlade s ustanovením § 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mesto Nitra, odbor majetku MsÚ v Nitre eviduje žiadosť od **JUDr. Peter Havlík advokátska kancelária s.r.o.**, Damborského 16, 949 01 Nitra doručенú elektronicky dňa 24.01.2023, ako právneho zástupcu spoločnosti **Haas & Partners, s.r.o.**, Cabaj 504, 951 17 Cabaj Čápor, IČO: 47 417 391 v zastúpení: Ing. Martin Haas – konateľ, na základe plnej moci zo dňa 11.01.2023 (ďalej ako Žiadateľ“), o odkúpenie, prípadne zámenu pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra za pozemky vo vlastníctve Žiadateľa na Priemyselnej ul.

Žiadateľ je vlastníkom pozemkov v kat. území Nitra, zapísaných na LV č. 4274, parc. reg. CKN č. 3981 a č. 3980/1, a pozemkov zapísaných na LV č. 7229, parc. reg. CKN č. 3979/1 a parc. reg. EKN č. 4660/3, na ktorých plánuje vybudovať zdravotnícke zariadenie (ďalej ako „Plánovaná stavba“).

Predmetom odkúpenia sú pozemky vo vlastníctve Mesta Nitra spolu o výmere 338 m² v kat. území Nitra, zapísané na LV č. 6879, a to:

parc. reg. EKN č. 4670 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 322 m²,

parc. reg. EKN č. 4664 – ostatná plocha o výmere 7 m²,

parc. reg. EKN č. 182 – orná pôda o výmere 9 m²,

ktoré má žiadateľ v úmysle využiť ako prístup k Plánovanej stavbe.

Žiadateľ uvádza, že Mesto Nitra užíva časť pozemku „C“KN parc. č. 3981 v jeho vlastníctve, na ktorom je vybudovaný chodník, ako súčasť Priemyselnej ulice.

Na základe *geometrického plánu č. 273/2022 vypracovaného na oddelenie pozemkov p.č. 3981/2,3*, Ing. Štefanom Hudákom dňa 21.12.2022, úradne overeného Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor dňa 3.1.2023 pod č. G1-2911/2022 boli z tohto pozemku odčlenené **novovytvorené parcely č. 3981/2** – ostatná plocha **o výmere 4 m²** a **parc. č. 3981/3** – ostatná plocha **o výmere 11 m²** (záber v šírke cca 0,20 m a v dĺžke cca 80 m).

Žiadateľ navrhuje ako ďalšiu možnosť zámenu novovytvorených pozemkov podľa GP č. 273/2022 spolu o výmere 15 m² vo svojom vlastníctve za pozemky vo vlastníctve Mesta Nitra spolu o výmere 338 m², s finančným doplatením rozdielu výmery zamieňaných pozemkov, čo predstavuje 323 m².

Predmetný chodník je súčasťou stavebného objektu „*SO 113-00 Úprava Priemyselnej ulice v km 8,000 – 8,700*“ (užívanie bolo povolené Kolaudačným rozh. č. 16555/2014/C212-SCDPK/ 47181 právoplatným dňa 8.9.2014), ktorý bol vybudovaný v rámci stavby rýchlostnej cesty R1: *Nitra, západ – Tekovské Nemce a Banská Bystrica – severný obchvat, Úsek R1 Nitra, západ – Selenec* a jeho vlastníkom je Slovenská republika - Ministerstvo dopravy SR, Nám. Slobody 6, 810 05 Bratislava.

Mesto Nitra má v zmysle uznesenia č. 309/2012-MZ zo dňa 15.11.2012 v znení uzn. č. 377/2015-MZ zo dňa 22.10.2015 záujem bezodplatne nadobudnúť SO 113 -00 do svojho majetku. Návrh zmluvy s Ministerstvom dopravy SR je vo fáze pripomienkovania.

Predmetné pozemky vo vlastníctve Mesta Nitra tvoria prístup (betónové panely) k zadnej bráne do areálu kasární „Kasárne Krškany – Nitra“. **Ministerstvo obrany SR**, Sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava, IČO: 308 455 72, sa listom doručeným na MsÚ v Nitre dňa 28.08.2023 vyjadrilo, že **majú záujem o odkúpenie** dotknutých predmetných pozemkov na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti. K žiadosti mailom zaslali výpis z účtovného programu SAP R3 - prístupová komunikácia k zadnej bráne je súčasťou celku – komunikácie v rámci evidencie nehnuteľného majetku uvedeného vojenského areálu v meste Nitra.

Poznamenávame, že vo výpise nie je bližšie špecifikované, na ktorých pozemkoch sa daná cesta nachádza.

V polohe dopravného napojenia z Priemyselnej ul. na pozemky Mesta Nitra zasahuje časť pozemku CKN parc. č. 3981 vo vlastníctve Žiadateľa, teda Mesto Nitra a Min. obrany nemá z Priemyselnej ul. priamy prístup na svoje pozemky.

Žiadateľ zabezpečil geodetické zameranie skutkového stavu pozemkov aj hranice prístupovej cesty k zadnej bráne do kasární (v prílohe). Informoval tiež, že uzatvoril kúpnu zmluvu s vlastníkom parc. č. 4659/4 – Mäsový priemysel, š.p. v likvidácii (dražbou), ktorý sa nachádza medzi touto prístupovou cestou a oplotením v kasární Min. obrany. Podľa portálu zbgis, je k danej parcele na LV č. 5494 vyznačená plomba na základe V-608/2024 (Kúpna zmluva).

Útvar hlavného architekta vydal k žiadosti vyjadrenie zo dňa 05.05.2023:

*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 reg. **EKN č. 4670, 4664, 182, k.ú. Nitra**, nachádza v lokalite určenej na zastavanie v zmysle § 139a ods.8 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).*

Navrhované funkčné využitie: Vybavenosť a doplnkovo výroba, do 4 NP, zastavanosť max. 60% /plocha stavebných objektov vrátane spevnených plôch/.

*Parcely reg. **EKN č. 4670, 4664, 182, k.ú. Nitra** sú dotknuté verejnoprospešnou stavbou VPS 1.9 - Prepojovacia komunikácia Novozámocká – Hodžova. Stavebník je povinný vynechať zo svojho pozemku územnú rezervu na realizáciu VPS.*

Vybavenostná zástavba a doplnkovo výroba (na vymedzených plochách je navrhovaná zmiešaná funkcia vybavenosti a výrobných prevádzok, ktorých charakter sa zakladá na nezávadných činnostiach (výrobné a servisné služby, predajné sklady a pod.) a zabezpečujú potrebu obyvateľstva v meste a širšom území. V takomto území majú prevažovať zložky komerčnej vybavenosti, firemnej administratívy, servisných služieb v integrácii so zariadeniami dopravy a technického vybavenia. Ako doplnkové funkčné zložky môžu byť zariadenia prechodného podnikového ubytovania, spoločenské a športové firemné zariadenia. Nie sú vhodné funkcie trvalého bývania);

Útvar hlavného architekta nemá námietky k odkúpeniu pozemkov v prípade súhlasu všetkých dotknutých vlastníkov a ich využitia pre účely vyššie uvedenej funkčnej regulácie územia.

Konkrétny investičný zámer je potrebné odsúhlasiť na Útvare hlavného architekta MsÚ Nitra na základe predloženia dokumentácie (projektová dokumentácia s náležitosťami podľa vyhlášky MŽP SR č. 453/2000Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (§3, ods. 3,- územné konanie, resp. §9 ods.1- stavebné konanie).

Odbor dopravy vydal k žiadosti vyjadrenie zo dňa 06.06.2023:

Parcela „E“ KN č. 182 v k.ú. Nitra sa nachádza pod existujúcou cestnou stavbou – pripojenie z MK Priemyselná ul. ako súčasť rekonštruovanej MK Priemyselná ul. Parcelu je potrebné

z tohto dôvodu ponechať vo vlastníctve Mesta Nitra. Parcely „E“ KN č. 4670, 4664, vedené ako zastavaná, resp. ostatná plocha sú situované v polohe jedného z prístupových spevnených koridorov do areálu vo vlastníctve SR – Ministerstva obrany SR. Odporúčame OM preveriť potrebu zachovania tohto prístupu do areálu.

Upozorňujeme, že v zmysle strategických dokumentov PUM a cyklokonceptie je na Priemyselnej ul. plánovaná cyklotrasa, pre ktorú spolu s peším chodníkom je nutné ponechať územnú rezervu min. šírky 5,5 m (obojsmerná cyklotrasa + peší chodník a ochranný odstup od komunikácie a VO), meranú od obrubníka pri vonkajšom okraji jazdného pruhu. V koridore je zahrnutý súčasný chodník + časť parcely „C“ KN č. 3981 k.ú. Nitra vo vlastníctve žiadateľa (HAAS & PARTNERS, s.r.o., 951 17, Cabaj, č. 504, Cabaj-Čápor). Keďže v žiadosti je uvedené, že spol. Haas & Partners, s.r.o. plánuje na tejto a ďalších parcelách v ich vlastníctve vybudovať zdravotnícke zariadenie, upozorňujeme, že aj osadenie tejto plánovanej stavby vo vzťahu kuličnému priestoru (poloha stavebnej čiary) musí rešpektovať stanovenú požiadavku na vynechanie min. 5,5 m koridoru pre pešiu a cyklokomunikáciu ako je uvedené vyššie.

S ohľadom na potrebu ponechania požadovanej územnej rezervy, ktorou je dotknutá parcela „C“ KN č. 3981 k.ú. Nitra vo vlastníctve žiadateľa Haas & Partners, s.r.o., v prípade, ak nie je nutné zachovať prístup do areálu vo vlastníctve SR – Ministerstva obrany SR, OD súhlasí so zámenou pozemkov vo vlastníctve Mesta - „E“ KN parc. č. 4670, 4664 v k.ú. Nitra a odčlenením časti parcely „C“ KN č. 3981 k.ú. Nitra vo vlastníctve žiadateľa Haas & Partners, s.r.o., v rozsahu požadovanej územnej rezervy do vlastníctva Mesta Nitra pre potreby vybudovania cyklotrasy.

VMČ 1 – Horné a Dolné Krškany: žiadosť prerokoval na zasadnutí dňa 25.09.2023 - berie uvedené skutočnosti na vedomie.

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokovala na zasadnutí konanom dňa 11.10.2023 a uznesením č. 188/2023 **odporúča odpredaj pozemkov** reg. „E“ KN parc. č. 4670 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 322 m², parc. č. 4664 – ostatná plocha o výmere 7 m² a parc. č. 182 – orná pôda o výmere 9 m² na LV č. 6879 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra **formou priameho predaja minimálne za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom na stanovenie všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností.**

Odbor majetku zabezpečil vypracovanie Znaleckého posudku č.143/2023 vypracovaného Ing. Petrom Martiškom zo dňa 07.12.2023 v zmysle ktorého je stanovená všeobecná hodnota predmetných pozemkov nasledovne:

EKN parc. č. 182 o výmere 9 m² – hodnota 751,77€ (t.j. 83,53 €/m²)

EKN parc. č. 4664 o výmere 7 m² – hodnota 552,23€ (t.j. 78,89 €/m²)

EKN parc. č. 4670 o výmere 322 m² – hodnota 25.402,58€ (t.j. 78,89 €/m²)

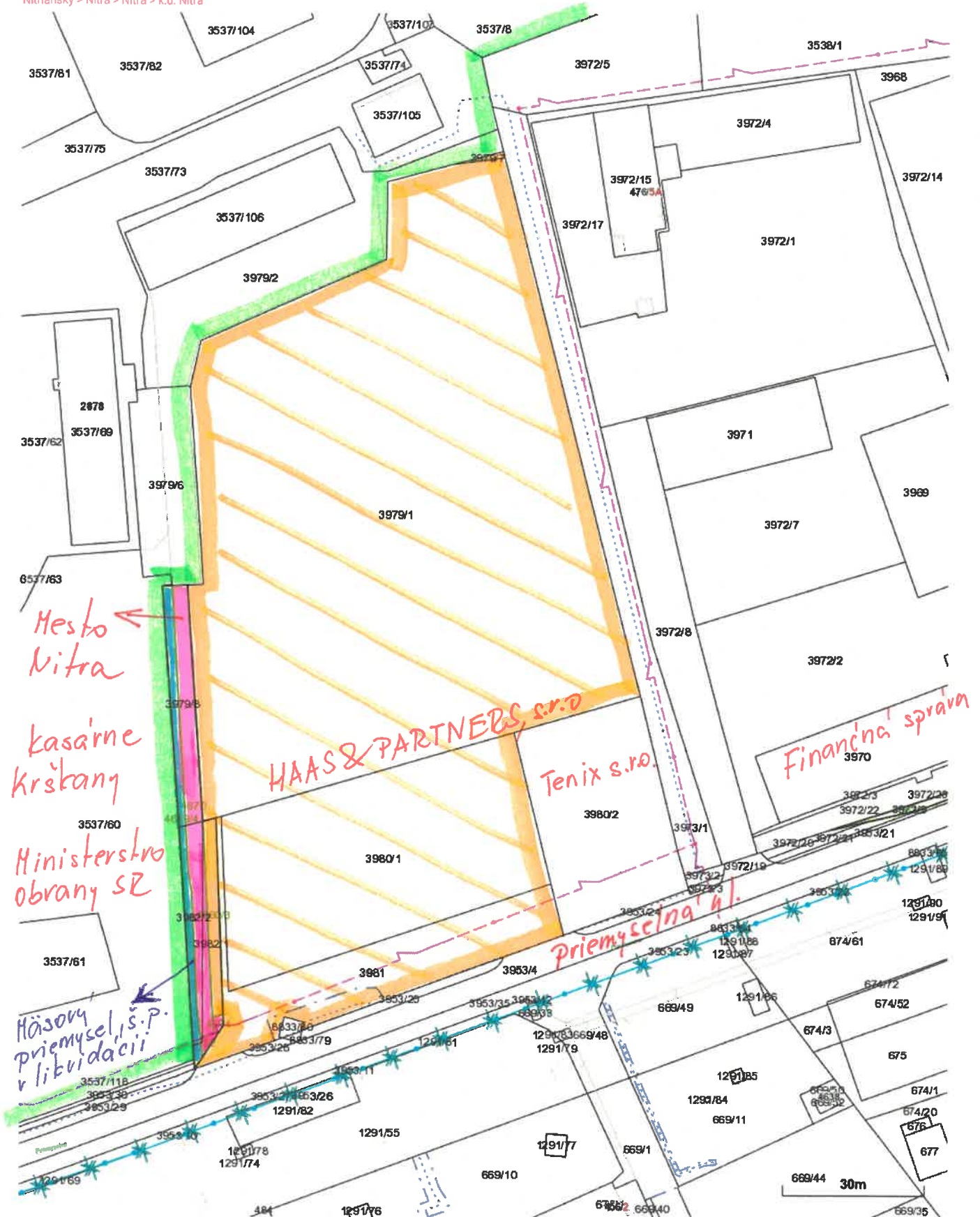
Všeobecná hodnota za všetky pozemky (338 m²) je spolu vo výške 26.706,58€.

Pri obhliadke predmetných pozemkov dňa 7.12.2023 bolo zistené, že Žiadateľ si oplotil svoje pozemky spolu s pozemkami vo vlastníctve Mesta Nitra, a súčasne osadil bránu so zámkou, čím zamedzil prístup pre Mesto Nitra a do kasární (Min. obrany).

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra (k.ú. Nitra, odpredaj pozemkov na Priemyselnej ul.) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

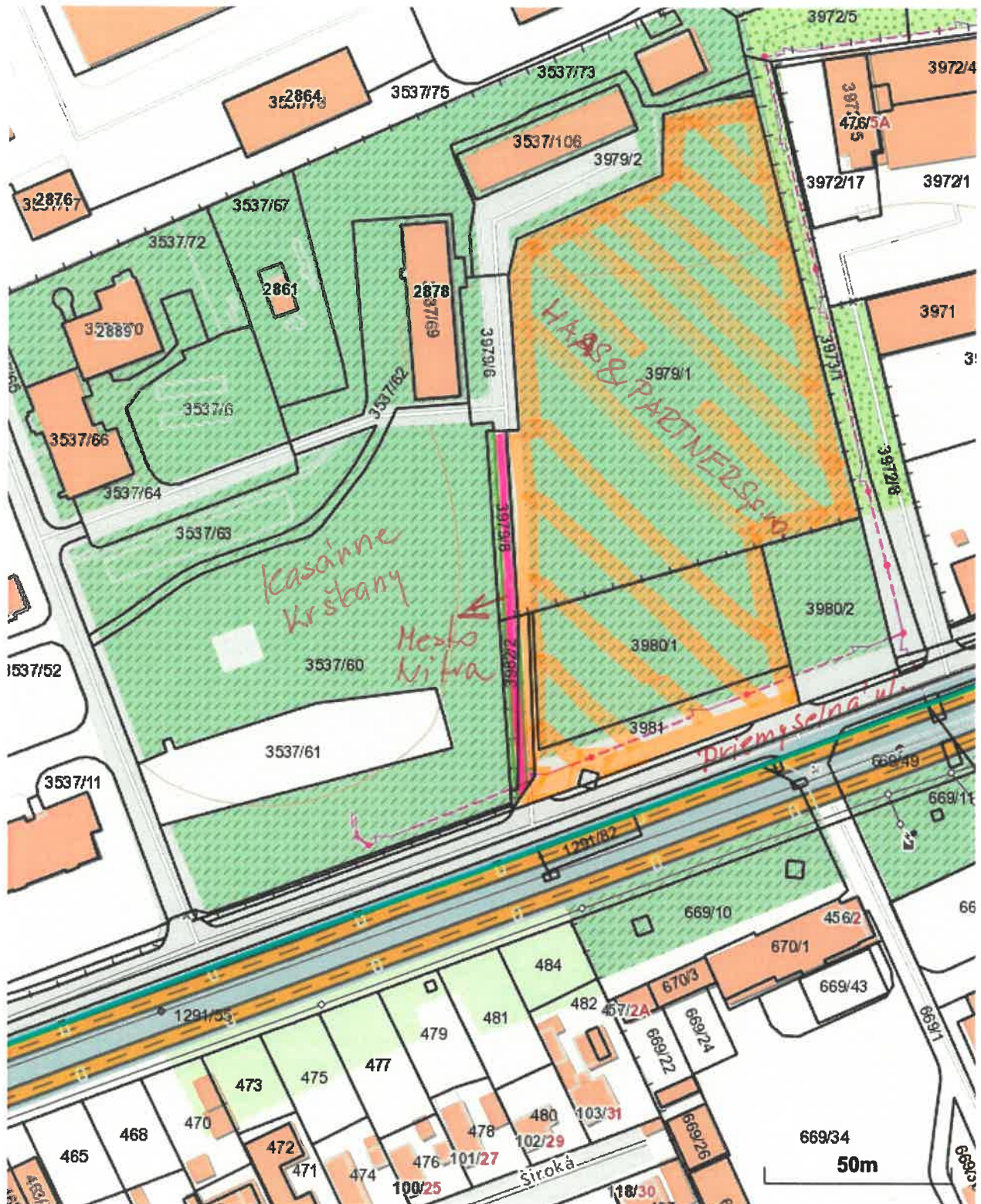
Názov

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Názov

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

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.

GP č. 273/2022

3380/1
LV 4274

HAAS & PARTNERS, s.r.o. LV 4274

obrubník chodníka

hranica

chodník

Priemyselna' ul.

sachta
NDS



3380/2

3380/4

X
3381/1

X
3381/3

X
3381/2

X
3381/5

X
3381/6

X
3381/7

X
3381/8

X
3381/9

X
3381/10

X
3381/11

X
3381/12

X
3381/13

X
3381/14

X
3381/15

3382/4

3382/5

3382/6

3382/7

3382/8

3382/9

3382/10

3382/11

3382/12

3382/13

3382/14

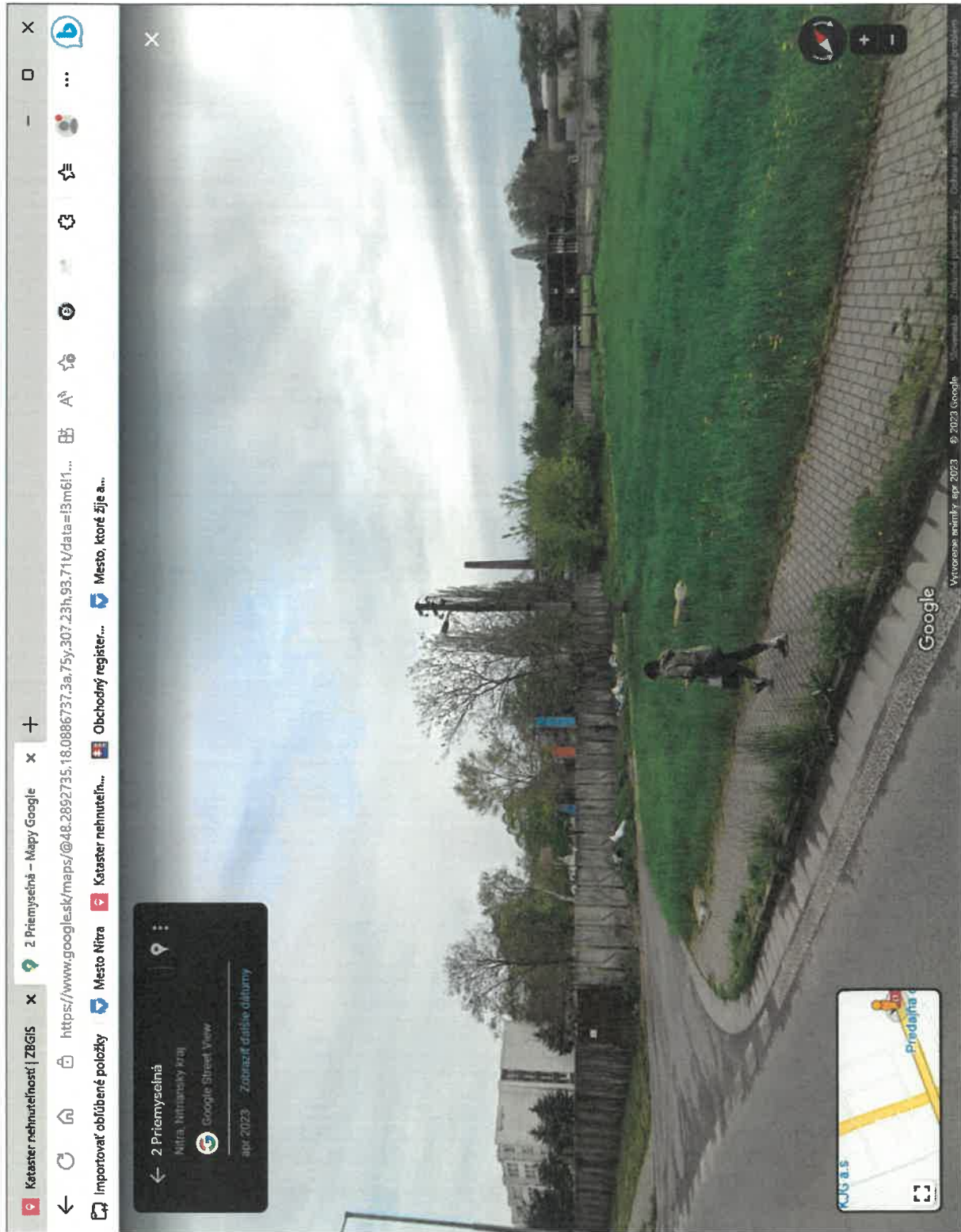
3382/15

Upozornenie : Priebeh sietí je informatívny !
Je potrebné ich overiť u jednotlivých
správcov !



M 1 : 500

- Parcely_e.shp
- Parcely.shp
- Budovy.shp
- Stavby.shp
- Voda
- Verejné osvetlenie
- Plyn
- Kanalizacia.shp
- Elektrovedenie.shp
- 110 kV vzdušné
- 22 kV vzdušné
- 22 kV podzemné
- 0,4 kV vzdušné
- 0,4 kV podzemné
- Telecom



7.12.2023

