



# 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>560/2024</b>
<b>Názov materiálu:</b>	Návrh na zámer odpredaja časti nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorené pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2039/26 a parc. č. 2039/27 v katastrálnom území Nitra – Nová Nitra I, a. s.)
<b>Spracovateľ:</b>	Mgr. Diana Lichardusová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
<b>Napísal:</b>	Mgr. Diana Lichardusová, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
<b>Prizvať:</b>	–
<b>Dátum rokovania MZ:</b>	30.05.2024
<b>Dátum vyhotovenia:</b>	16.05.2024

<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 zámer odpredaja časti nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Nitra (novovytvorené pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2039/26 a parc. č. 2039/27 v katastrálnom území Nitra – Nová Nitra I, a. s.)

### I. alternatíva

#### 1. s c h v a ľ u j e

nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1 čl. 2 ods. 1 písm. c) z dôvodu protihodnoty, ktorú môže mesto získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta, a to: novovytvorené pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2039/26 – zastavaná plocha o výmere 107 m<sup>2</sup> a parc. č. 2039/27 – zastavaná plocha o výmere 83 m<sup>2</sup> odčlenené geometrickým plánom č. 9/2024 vyhotoveným dňa 18.03.2024 Ing. Ivanom Tischljarom a úradne overeným dňa 17.04.2024 Ing. Rudolfom Szombathom pod číslom G1-574/2024 od pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2039/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34688 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Nitra na liste vlastníctva č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra

a súčasne

#### 2. s c h v a ľ u j e

zámer odpredaja nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 11 ods. 2 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1, kedy prevod majetku bude slúžiť k zabezpečeniu bytovej otázky väčšej skupiny osôb a zabezpečí sa ním realizácia a naplnenie zámerov individuálnej bytovej výstavby v meste, a to: novovytvorené pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2039/26 – zastavaná plocha o výmere 107 m<sup>2</sup> a parc. č. 2039/27 – zastavaná plocha o výmere 83 m<sup>2</sup> odčlenené geometrickým plánom č. 9/2024 vyhotoveným dňa 18.03.2024 Ing. Ivanom Tischljarom a úradne overeným dňa 17.04.2024 Ing. Rudolfom Szombathom pod číslom G1-574/2024 od pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2039/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34688 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Nitra na liste vlastníctva č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra pre spoločnosť Nová Nitra I, a. s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 46 673 318, v zastúpení: Martin Záhorský, predseda predstavenstva, pričom všeobecná hodnota prevádzaných nehnuteľností je podľa znaleckého posudku č. 6/2024 vyhotoveného dňa 07.05.2024 Ing. Vierou Lazarovou stanovená vo výške 12.716,70 €

alebo

### II. alternatíva

#### n e s c h v a ľ u j e

nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1 čl. 2 ods. 1 písm. d) z dôvodu verejnoprospešných cieľov, ktorým môže prebytočný majetok mesta slúžiť, a to: novovytvorené pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2039/26 – zastavaná plocha o výmere 107 m<sup>2</sup> a parc. č. 2039/27 – zastavaná plocha o výmere 83 m<sup>2</sup> odčlenené geometrickým

plánom č. 9/2024 vyhotoveným dňa 18.03.2024 Ing. Ivanom Tischljarom a úradne overeným dňa 17.04.2024 Ing. Rudolfom Szombathom pod číslom G1-574/2024 od pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2039/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34688 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Nitra na liste vlastníctva č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra

**Návrh na zámer odpredaja časti nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Nitra**  
**(novovytvorené pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2039/26 a parc. č. 2039/27 v katastrálnom**  
**území Nitra – Nová Nitra I, a. s.)**

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

Mestský úrad v Nitre, odbor majetku, prijal dňa 24.09.2019 žiadosť spoločnosti NR Invest, a. s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – Staré Mesto, IČO: 36 672 785, v zastúpení: Ing. Jozef Radošovský, predseda predstavenstva (ďalej len „žiadateľ“) o **odkúpenie 2 častí z pozemku**, a to: **časť výmery 86 m<sup>2</sup> a časť o výmery 107 m<sup>2</sup> z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2039/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmery 34688 m<sup>2</sup>** na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra.

Ide o pozemok, na ktorom sa nachádza cesta 1. triedy I/64 Štefánikova trieda vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Slovenskej správy ciest – IVSC Bratislava.

Žiadateľ je investorom stavby „Multi Development NOVÁ NITRA“ v bývalom areáli pivovaru na Štefánikovej triede v Nitre, pre ktorú bolo vydané územné rozhodnutie č. SP 4928/2011-010-Ing.Ki dňa 20.09.2011, právoplatné dňa 28.10.2011, a zmena územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Multi Development NOVÁ NITRA“ č. SP 15971/2019-027-Ing.Ki dňa 09.08.2021, právoplatná dňa 13.09.2021.

Súčasťou predmetnej stavby sú aj stavebné objekty, a to:

- SO 30 – Stavebné úpravy Štefánikova ul.,**
- SO 31 – Cestná svetelná signalizácia,**
- SO 35 – Stavebné úpravy Rázusova ul. a**
- SO 36 – Stavebné úpravy Staničná ul.**

Uvedenými stavebnými objektmi bude celý budovaný areál vyššie uvedenej stavby napojený na Štefánikovu triedu.

Podľa predloženého výkresu z projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou KOMPROEKO s.r.o, Čajkovského 2, 949 11 Nitra, IČO: 52 040 429, dôjde realizáciou stavebného objektu **SO 30 – Stavebné úpravy Štefánikova ul.** k 2 záberom z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2039/1 v k. ú. Nitra na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, a to:

1. záber pre rozšírenie vozovky cesty I/64 (odbočovací pruh) o veľkosti 86 m<sup>2</sup>,
2. záber pre rozšírenie vozovky cesty I/64 (autobusová zastávka) o veľkosti 107 m<sup>2</sup>.

Nakoľko musí žiadateľ vybudovaný stavebný objekt SO 30 – Stavebné úpravy Štefánikova ul. prislúchajúci k ceste I/64 po realizácii bezodplatne odovzdať spolu s pozemkom Slovenskej správe ciest – IVSC Bratislava, z uvedeného dôvodu žiada o odkúpenie uvedených dvoch častí.

Žiadateľ má momentálne časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2039/1 v k. ú. Nitra, ktorá je dotknutá realizáciou stavebného objektu SO 30 – Stavebné úpravy Štefánikova ul. (časť o celkovej výmery 941 m<sup>2</sup>), v prenájme v zmysle nájomnej zmluvy č. j. 612/09/OM zo dňa 16.07.2009 v znení dodatku č. 1 na dobu neurčitú za účelom realizácie výstavby stavebných úprav Štefánikovej triedy za nájomné vo výške 158,25 €/rok.

Súčasťou úprav Štefánikovej triedy je aj cestná svetelná signalizácia, ktorá bude odovzdaná Mestu Nitra. Náklady na stavebné úpravy a cestnú svetelnú signalizáciu dosiahnu podľa predbežného rozpočtu čiastku cez 600.000,- Eur, z toho cestná svetelná signalizácia najmenej 300.000,- Eur. Z uvedeného dôvodu požiadal žiadateľ o možnú spoluúčasť na financovaní tejto investície a možnú reciprocitu kupovaných pozemkov a nákladov na cestnú svetelnú signalizáciu, ktorá bude odovzdaná Mestu Nitra.

**Vyjadrenie Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre - referátu dopravného urbanizmu a inžinieringu zo dňa 23.10.2019:** nemá námietky k odpredaju navrhovanej časti pozemku parc. č. 2039/1 v k. ú. Nitra za účelom vybudovania, presunu, autobusového výbočiska a odbočovacieho jazdného pruhu k novovznikajúcej svetelne riadenej križovatke sprístupňujúcej stavbu „Multi Development NOVÁ NITRA“.

Vzhľadom k tomu, že v budúcnosti môže byť preklasifikovaná cesta I/64 – Štefánikova trieda na miestnu komunikáciu, je potrebné uviesť pri predaji pozemkov, že tieto časti pozemku budú odovzdané naspäť mestu za symbolickú cenu.

**Vyjadrenie Výboru mestskej časti č. 2 – Staré mesto zo dňa 25.11.2019:** výbor uznesením č. 156/2019 žiadosti nevyhovuje a požaduje doložiť projekt, ktorý bude obsahovať BUS Pruh v smere do centra od Staničnej ulice po Špitálsku ulicu. Taktiež požaduje zachovať a vytvoriť vo forme vzrastlej uličnej aleje líniovú zeleň pri ceste v maximálnej nožnej miere.

Žiadosť bola opätovne predložená výboru na vyjadrenie na zasadnutí dňa 09.12.2019, pričom výbor sa uznesením č. 168/2019 stotožnil so svojím stanoviskom zo dňa 25.11.2019.

**Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť:** žiadosť prerokovala na zasadnutí dňa 19.11.2019 a uznesením č. 217/2019:

- a) odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj časti o výmere 86 m<sup>2</sup> a časti o výmere 107 m<sup>2</sup> z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2039/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34700 m<sup>2</sup> na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra za cenu podľa znaleckého posudku + DPH a
- b) neodporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre spoluúčasť na financovaní nákladov na cestnú svetelnú signalizáciu;

pre spoločnosť NR Invest, a. s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, IČO: 36 672 785.

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 413/2019-MZ na zasadnutí dňa 12.12.2019** prerokovalo predmetný materiál a vrátilo ho na dopracovanie v zmysle diskusie, predmetom ktorej bolo zapracovanie bus pruhu a cyklotrasy do projektu investora, pričom spoločnosť NR Invest, a.s. bola následne informovaná o prijatom uznesení.

Na základe požiadavky investora bola žiadosť opätovne predložená na vyjadrenie **Komisií MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť** na zasadnutí dňa 20.04.2022 a komisia uznesením č. 80/2022 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť** ako prípad hodný osobitného zreteľa odpredaj 2 častí spolu o výmere 193 m<sup>2</sup> z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2039/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34688 m<sup>2</sup> na LV č. 3681 v k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra pre spoločnosť NR Invest, a.s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, IČO: 36 672 785 za kúpnu cenu vo výške 1,- €/ + DPH za každú časť pozemku a zároveň komisia odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť finančnú spoluúčasť** Mesta Nitra na realizácii cestnej svetelnej signalizácie Rázusova - Štefánikova do výšky maximálne 50 % z reálnych oprávnených nákladov, pričom spoluúčasť bude financovaná z budúceho poplatku za rozvoj k stavebnému povoleniu pre II. etapu stavby „Multi development NOVÁ NITRA“.

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 270/2022-MZ zo dňa 23.06.2022** prerokovalo návrh na zámer Návrh nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra – odpredaj 2 častí z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2039/1 v k. ú. Nitra (NR Invest, a. s., „Multi Development NOVÁ NITRA“) a vrátilo materiál na dopracovanie a žiada dopracovať stanovisko VMČ č. 2 – Staré mesto.

**Vyjadrenie Výboru mestskej časti č. 2 – Staré mesto zo dňa 22.08.2022:** žiadosť opätovne prerokoval a uznesením č. 125/2022 trvá na svojom pôvodnom vyjadrení zo dňa 25.11.2019 a zároveň žiada odbor majetku o predloženie materiálu na vyjadrenie Komisie MZ v Nitre pre mestskú mobilitu.

**Vyjadrenie Komisie MZ v Nitre pre mestskú mobilitu zo dňa 14.03.2023:** komisia prerokovala a neodporúča odpredaj 2 častí pozemku.

Medzičasom boli pre investora NR Invest, a.s. vydané:

1. stavebné povolenie č. OD-6441/2021-011-Ing.Dá zo dňa 02.02.2022 (právoplatné dňa 01.03.2022) k stavebným objektom **SO 32.02 – Obslužné komunikácie – 2. etapa, SO 34.02 – Spevnené plochy a chodníky – 2. etapa a SO 32 – Spevnené plochy,**
2. stavebné povolenie č. OD-13540/2021-004-Ing.Dá zo dňa 28.03.2022 (právoplatné dňa 02.05.2022) k stavebným objektom **SO 30 – Stavebné úpravy Štefánikova ul., SO 30.1 – Prekládka verejného osvetlenia, SO 30.2 – Prekládka telefónneho kábla, SO 35 – Stavebné úpravy Rázusova ul. a SO 36 – Stavebné úpravy Staničná ul.,**
3. stavebné povolenie č. SP 9626/2022-018-Ing.Ki zo dňa 31.03.2023 (právoplatné dňa 09.05.2023) k stavebnému objektu **SO 31 – Cestná svetelná signalizácia.**

Na základe zlúčenia spoločností:

1. NR Invest, a.s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré mesto, IČO: 36 672 785 a
2. Nová Nitra I, a.s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré mesto, IČO: 46 673 318 a

**je od 20.06.2023 právnym nástupcom spoločnosti NR Invest, a.s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré mesto, IČO: 36 672 785 spoločnosť Nová Nitra I, a.s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré mesto, IČO: 46 673 318, v zastúpení: Ing. Jozef Radošovský, člen predstavenstva.**

**Vyjadrenie Výboru mestskej časti č. 2 – Staré mesto zo dňa 15.01.2024:** žiadosť prerokoval a súhlasí s odpredajom, žiada MZ vyčleniť financie na PD pre preferenciu MHD a na stavebné úpravy vyčleniť financie z vybraného poplatku za rozvoj. Odporúča k riešeniu preferencie MHD zvolať pracovné stretnutie zainteresovaných strán.

**Vyjadrenie Komisie MZ v Nitre pre mestskú mobilitu to dňa 13.02.2024:** komisia uznesením č. 7/2024 odporúča predaj pozemku.

**Vyjadrenie Komisie MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť zo dňa 12.03.2024:** komisia uznesením č. 56/2024 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj časti o výmere 86 m<sup>2</sup> a časti o výmere 107 m<sup>2</sup> z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2039/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34688 m<sup>2</sup>

v k. ú. Nitra na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra pre spoločnosť Nová Nitra I, a.s., Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré mesto, IČO: 46 673 318 za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom.

Od 01.11.2023 je účinná novela zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa ktorej je prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona možný za podmienky, že osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a za všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku, pričom všeobecná hodnota je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako 9 mesiacov.

Dňa 16.05.2024 bol zo strany žiadateľa doručený Odboru majetku MsÚ v Nitre:

1. geometrický plán č. 9/2024 vyhotovený dňa 18.03.2024 Ing. Ivanom Tischljarom a úradne overený dňa 17.04.2024 Ing. Rudolfom Szombathom pod číslom G1-574/2024, ktorý odčleňuje novovytvorené pozemky reg. „C“ KN **parc. č. 2039/26** – zastavaná plocha o výmere **107 m<sup>2</sup>** a **parc. č. 2039/27** – zastavaná plocha o výmere **83 m<sup>2</sup>** od pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2039/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34688 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Nitra na liste vlastníctva č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra,
2. znalecký posudok č. 6/2024 vyhotovený dňa 07.05.2024 Ing. Vierou Lazarovou, ktorý stanovuje všeobecnú hodnotu predmetných novovytvorených pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2039/26 a parc. č. 2039/27 v katastrálnom území Nitra vo výške **12.716,70 €**, t. j. jednotková hodnota pozemkov je vo výške **66,93 €/m<sup>2</sup>**.

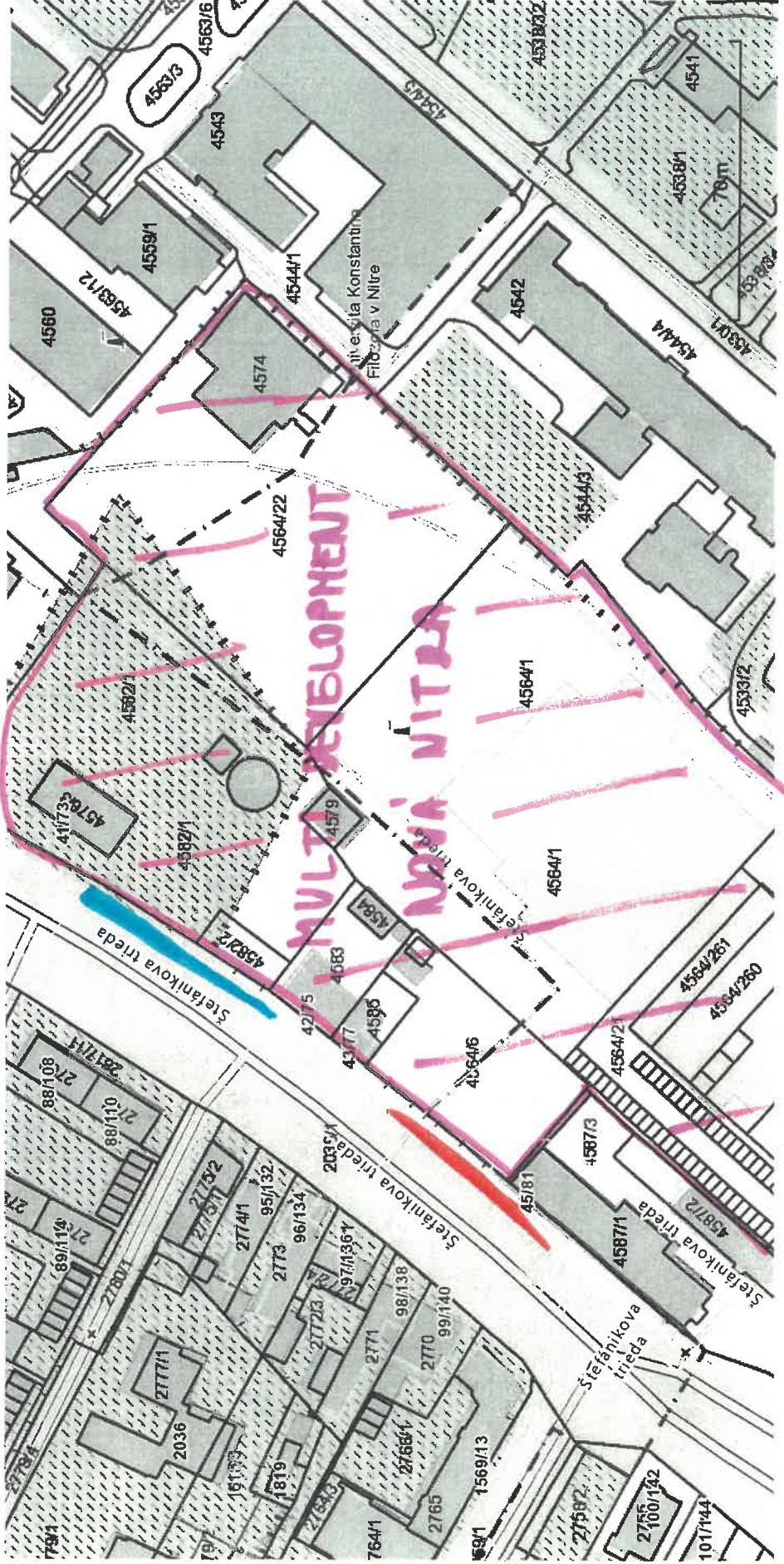
Podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1 (ďalej len „zásady“) je pri predaji novovytvorených pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2039/26 a parc. č. 2039/27 v katastrálnom území Nitra spolu o výmere 190 m<sup>2</sup> možné odôvodniť osobitný zreteľ skutočnosťou, že prevod majetku bude slúžiť k zabezpečeniu bytovej otázky väčšej skupiny osôb a zabezpečiť sa ním realizácia a naplnenie zámerov individuálnej bytovej výstavby v meste (čl. 11 ods. 2 písm. f) zásad), nakoľko vybudovaním odbočovacieho pruhu bude areál stavby „Multi Development NOVÁ NITRA“ napojený na Štefánikovu triedu.

Vzhľadom k vyššie uvedenému predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer odpredaja časti nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

NAT. 560/2024

# Export

Nitriansky kraj > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne účkony.

Dátum: 9.10.2019

(1/1)



ZÁBER PRE ROZŠÍRENIE VOZOVKY CESTY I/64 (AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA) - 107 m<sup>2</sup>

ZÁBER PRE ROZŠÍRENIE VOZOVKY CESTY I/64 (OBDOBŤOVACÍ POUH) - 86 m<sup>2</sup>

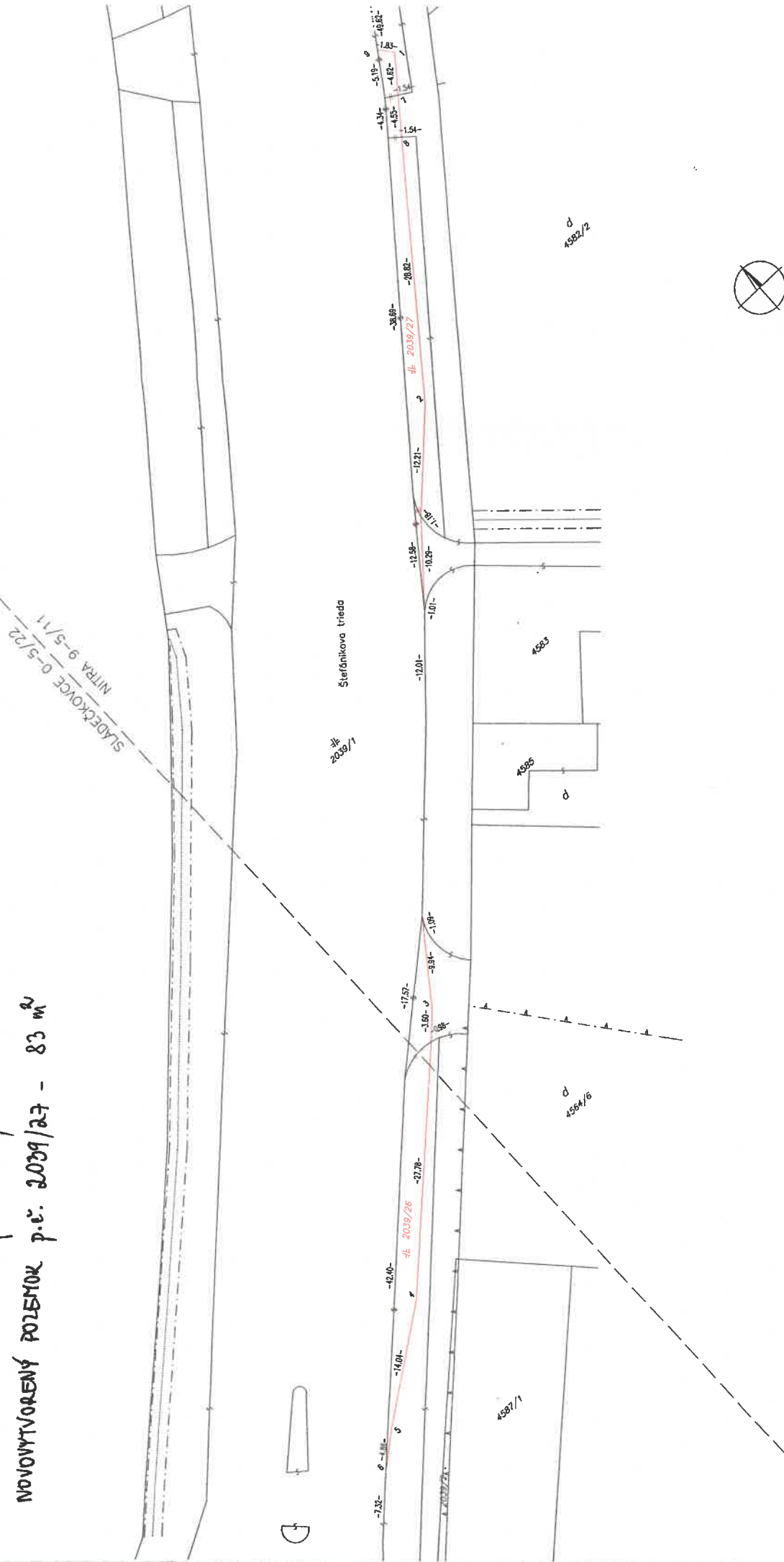


KOPIA Z GEOMETRICKÉHO PLÁNU č. 9/2024

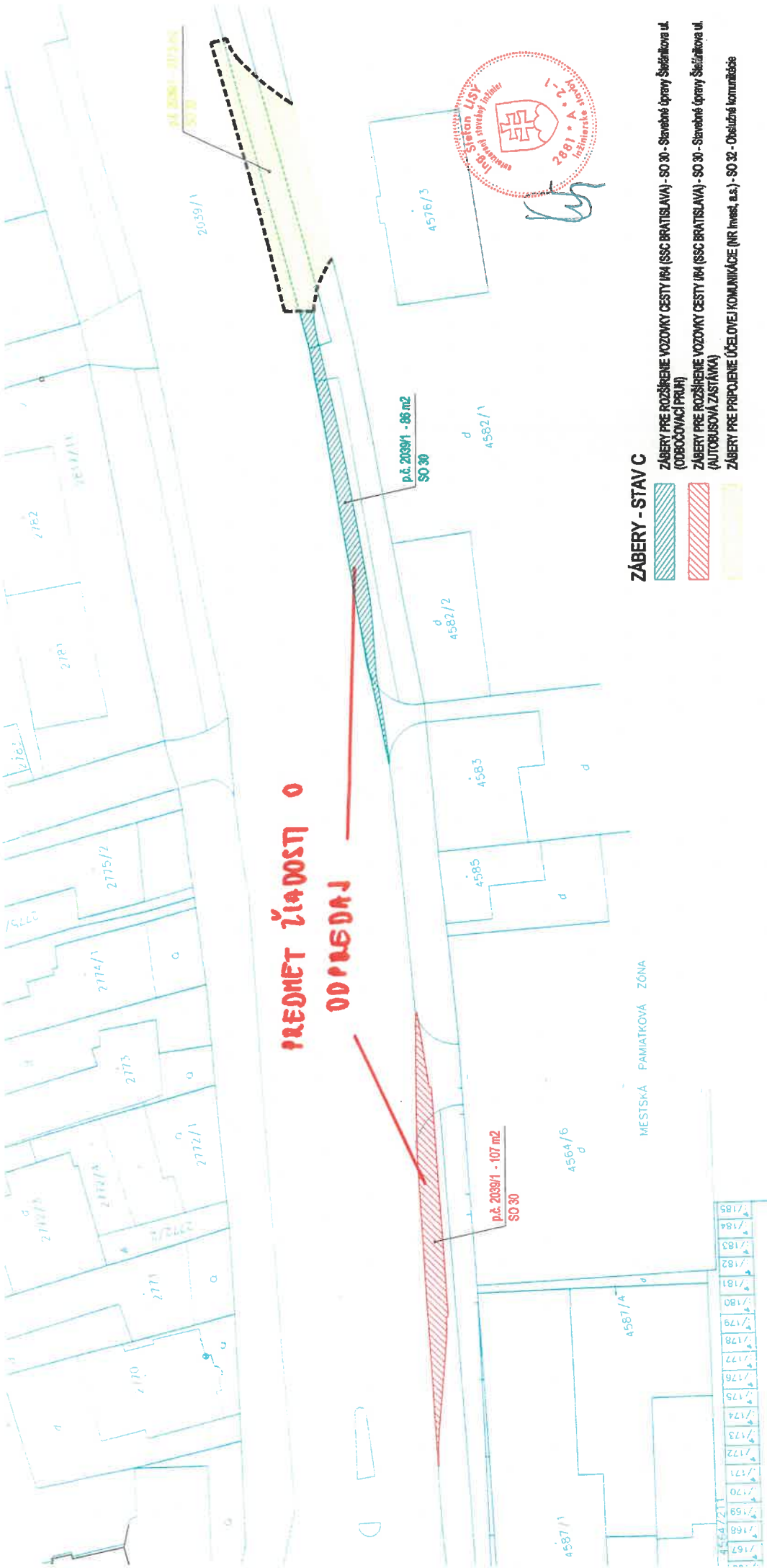
PREDMET ODPAEDANA :

NOVOVYTVORENÝ POZEMOK p.č. 2039/26 - 107 m<sup>2</sup>

NOVOVYTVORENÝ POZEMOK p.č. 2039/27 - 83 m<sup>2</sup>



**PREDMET ŽIADOSTI O  
ODPVEDAJ**



**ZÁBERY - STAV C**

- ZÁBERY PRE ROZŠÍRENIE VOZOVKY CESTY I/84 (SSC BRATISLAVA) - SO 30 - Starobné úpravy Štefánikova ul. (ODBOČOVACÍ PRUH)
- ZÁBERY PRE ROZŠÍRENIE VOZOVKY CESTY I/84 (SSC BRATISLAVA) - SO 30 - Starobné úpravy Štefánikova ul. (AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA)
- ZÁBERY PRE PRÍPOJENIE ÚČELOVEJ KOMUNIKÁCIE (NR Invest, a.s.) - SO 32 - Obslužné komunikácie

ZODP. PROJEKTANT: ING. ŠTEFAN LISÝ	PROJEKTANT: ING. ANDREJ MOLNÁR	VYPRACOVAL: ING. ANDREJ MOLNÁR	KONIFPROKO s.r.o. Čajkovského 2, 949 11 Nitra IČO: 52 040 429
OBJEDNÁVATEL: NR Invest, a.s., Meľy trh 2/A, Bratislava - Staré Mesto 811 08			DRUH STUPŇA 02-2019
NÁZOV: <b>Multi Development Nová Nitra</b>			Č. ZAKAZKY 01/2019
OBJEKT: SO 32 - Obslužné komunikácie			MIERKA 1: 500
OBSAH VÝKRESU: Zábery z parcel a majetkoprávne vysporiadanie			FORMÁT 2 x A4
			PROFESIA: DOPRAVA
			Č. VÝKRESU: 5