



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor Mesta Nitra
Číslo materiálu:	588/2024
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (zámena pozemkov v kat. území Párovské Háje – Róbert Ostertág, Dušan Čapek, Michal Kiradžiev, Ľudovít Košťál)
Spracovateľ:	Zuzana Veselková, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Napísal:	Zuzana Veselková, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	27.06.2024
Dátum vyhotovenia:	20.06.2024

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 nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (zámena pozemkov v kat. území Párovské Háje – Róbert Ostertág, Dušan Čapek, Michal Kiradžiev, Ľudovít Košťál)

s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosť ako trvalo prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č.1, Čl. 2 bod 1 písm. c) protihodnotu, ktorú mesto môže získať pri zámene prebytočného majetku mesta, a to:

parc. E KN č. 3793/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere 317 m²,

parc. E KN č. 3816/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere 53 m²,

parc. C KN č. 3817/13 – zast. plocha a nádvorie o výmere 11 m²

v kat. území Párovské Háje, zapísaných v LV č. 8181 a 7195 vo vlastníctve Mesta Nitra

2. zámenu nehnuteľností spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č.1 Čl. 11 ods. 2 písm. o) prevod majetku mesta formou zámeny, ak je takéto nakladanie s majetkom výhodnejšie pre mesto z hľadiska účelnosti, a to:

parc. **C KN č. 3817/18** – zast. plocha a nádvorie o výmere 453 m², zameraná podľa GP č. 05/2024 na oddelenie pozemkov v kat. území Párovské Háje, pochádzajúca z E KN č. 3793/1, č. 3816/1 zapísaných v LV č. 8181 vo vlastníctve Mesta Nitra a

parc. **C KN č. 3817/13** – zast. plocha a nádvorie o výmere 11 m², zapísaná v LV č. 7195 vo vlastníctve Mesta Nitra

za parcelu **C KN č. 3785/60** – zast. plocha a nádvorie o výmere 373 m², zameranú podľa GP č. 05/2024 na oddelenie pozemkov v kat. území Párovské Háje, pochádzajúcu z C KN č. 3785/3 zapísanú v LV č. 8070 vo vlastníctve Róberta Ostertága, Dušana Čapeka, Michala Kiradžieva, Ľudovíta Košťála.

Všeobecná hodnota pozemku je určená znaleckým posudkom č. 48/2024 kde:

Parcela C KN č. 3817/18 v hodnote 90,94 €/m² t.j. 41 195,82 €

Parcela C KN č. 3817/13 v hodnote 97,43 €/m² t.j. 1 071,73 €

vo vlastníctve Mesta Nitra spolu v hodnote **42 267,55 €**

Parcela C KN č. 3795/60 v hodnote 110,43 €/m² t.j. 41 190,39 €

vo vlastníctve fyzických osôb spolu v hodnote **41 190,39 €**

Finančný rozdiel zamieňaných nehnuteľností vo výške **1 077,16 €**, ako aj náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností, uhradia vlastníci parcely C KN č. 3785/3.

T: 30.08.2024

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (zámena pozemkov v kat. území Párovské Háje – Róbert Ostertág, Dušan Čapek, Michal Kiradžiev, Ľudovít Košťál)

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: eviduje žiadosť Ing. Róberta Ostertága, Lány 234/8, 949 01 Nitra o zámenu ekvivalentnej časti z pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra, v kat. území Párovské Háje, zapísaných v LV č. 8181 a 7195, ako parcely reg. E KN č. 3793/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere 317 m², E KN č. 3816/1 zast. plocha a nádvorie o výmere cca 91 m² a C KN č. 3817/13 – zast. plocha a nádvorie o výmere 11 m² za časť parcely C KN č. 3785/3 – zast. plocha a nádvorie o výmere cca 419 m² evidovanej v LV č. 8070 vo vlastníctve Róberta Ostertága, Dušana Čapeka, Michala Kiradžieva, Ľudovíta Košťála.

Dôvodom zámeny je zámer usporiadať trvale užívanú plochu, a to parcely E KN č. 3793/1, 3816/1, a C KN č. 3817/13 vo vlastníctve Mesta Nitra, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou oploteného pozemku v užívaní žiadateľov, za časť parcely C KN č. 3785/3 vo vlastníctve žiadateľov, ktorá tvorí jediný prístup z Hydinárskej ulice k pozemkom vo vlastníctve fyzických osôb.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na riadnom zasadnutí konanom dňa 07.05.2024 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 91/2024 odporúča pokračovať v procese zámeny časti o výmere 419 m² z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 3785/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13098 m² v katastrálnom území Párovské Háje na liste vlastníctva č. 8070 vo vlastníctve Ing. Róberta O., Dušana Č., Michala K. a Ľudovíta K. za časť o výmere 419 m² z pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v katastrálnom území Párovské Háje, a to: reg. „C“ KN parc. č. 3817/13 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m² na LV č. 7195 a reg. „E“ KN parc. č. 3793/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 317 m² a parc. č. 3816/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 127 m² na LV č. 8181.

Vyjadrenie ÚHA: podľa Územného plánu mesta Nitra (ďalej ako „UPNO NR“) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a neskorších zmien a doplnkov UPNO NR a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2002, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť UPN NR v znení dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6, pre parcely zapísané v katastri nehnuteľností, parcely v registri E KN č. 3793/1, 3816/1 a C KN č. 3817/13, 3785/3 v kat. území Párovské Háje (ďalej „pozemok“), platia nasledovné regulatívy:

- Regulácia umiestnenia pozemku – v zastavanom území
- Regulácia priestorového usporiadania – voľná uličná zástavba do 2 NP, regulatív zastavanosti 60%, ulica (časť parcely C KN č. 3785/31 k.ú. Párovské Háje)
- Regulácia funkčného využitia – bývanie, automobilový a peší prístup (časť parcely C KN č. 3785/3 k.ú. Párovské Háje)
- Regulácia Verejno-prospešných stavieb (ďalej ako „VPS“) – nie sú dotknuté verejno-prospešnými stavbami

Vyjadrenie OD: navrhovanú zámenu podmieňujeme dodržaním nasledovných podmienok:

- Geometrickým plánom žiadame odčleniť (mimo predmet zámeny) tú časť parcely E KN č. 3816/1 v k.ú. Párovské Háje vo vlastníctve Mesta Nitra, ktorá zasahuje do cestného pozemku miestnej komunikácie Lány, vedenej v technickej pasportizácii, a to vrátane

prícestnej zelene (t.j. až po existujúce oplotenie na hranici parcely C KN č. 3785/3 v k.ú. Párovské Háje) – táto časť nebude predmetom zámenny;

- Časť parcely C KN č. 3785/3 v k.ú. Párovské Háje vo vlastníctve žiadateľa žiadame odčleniť GP tak, aby predmetom odčlenenia bola nielen stavby cesty, ale prícestná zeleň (t.j. až po existujúce oplotenia na hranici parcely C KN č. 3785/3 v k.ú. Párovské Háje);
- V zmysle cyklokonceptie sú v trase miestnych komunikácií Hydinárska ul. a Lány navrhované cyklotrasy, ktorými môže byť v budúcnosti dotknutá aj parcela C KN č. 3785/3 v k.ú. Párovské Háje vo vlastníctve žiadateľa a spoluvlastníkov. V prípade plánovanej zástavby na parcele C KN č. 3785/3 v k.ú. Párovské Háje OD žiada predložiť zo strany stavebníka projektovú dokumentáciu (a to už v úvodnom stupni zámeru na podklade UAS) na odbor dopravy na odsúhlasenie;
- Predmetné parcely vo vlastníctve Mesta Nitra môžu byť dotknuté trasami a objektami verejných IS. Tieto je nutné vytýčiť, a zachovať k nim trvalý prístup.

Pri dodržaní uvedených podmienok, súhlasíme so zámenou častí pozemkov vo vyššie stanovenom rozsahu.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom zasadnutí (riadnom) konanom dňa 30.05.2024, uznesením **schválilo**

1. nehnuteľnosť ako trvalo prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č.1, Čl. 2 bod 1 písm. c) protihodnotu, ktorú mesto môže získať pri zámene prebytočného majetku mesta, a to:

parc. E KN č. 3793/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere 317 m²,

parc. E KN č. 3816/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere cca 91 m²,

parc. C KN č. 3817/13 – zast. plocha a nádvorie o výmere 11 m²

v kat. území Párovské Háje, zapísaných v LV č. 8181 a 7195 vo vlastníctve Mesta Nitra

2. zámer zámenny nehnuteľností spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č.1 Čl. 11 ods. 2 písm. o) prevod majetku mesta formou zámenny, ak je takéto nakladanie s majetkom výhodnejšie pre mesto z hľadiska účelnosti, a to:

parc. E KN č. 3793/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere 317 m²,

parc. E KN č. 3816/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere cca 91 m²,

parc. C KN č. 3817/13 – zast. plocha a nádvorie o výmere 11 m²

v kat. území Párovské Háje, zapísaných v LV č. 8181 a 7195 vo vlastníctve Mesta Nitra

za časť parcely C KN č. 3785/3 – zast. plocha a nádvorie o výmere cca 419 m² evidovanej v LV č. 8070 vo vlastníctve Róberta Ostertága, Dušana Čapeka, Michala Kiradžieva, Ľudovíta Košťála.

Výmera zamieňaných parciel bude upresnená po vyhotovení geometrického plánu.

Všeobecná hodnota pozemku je určená znaleckým posudkom v priemernej výške 99,60€/m².

Vyjadrenie VMČ č. 5 : žiadosť bola predložená na zasadnutie dňa 06.06.2024. VMČ súhlasí so zámenou podľa žiadosti.

OM: dal vypracovať znalecký posudok č. 49/2024 na ohodnotenie pozemkov, ktoré sú predmetom zámenny.

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov : LV č. 8181 a č. 7195	
Pozemky	
LV č. 7195 - čiastočný - parc. č. 3817/13 (11 m ²)	1 071,73
LV č. 8181 - čiastočný, GP č. 05/2024 - parc. č. 3817/18 (453 m ²)	41 195,82

Spolu pozemky (464,00 m ²)	42 267,55
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu : LV č. 8181 a č. 7195	42 267,55
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov : LV č. 8070	
Pozemky	
LV č. 8070, GP č. 05/2024 - parc. č. 3785/60 (373 m ²)	41 190,39
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu : LV č. 8070	41 190,39

Pozemky vo vlastníctve Mesta Nitra sú ohodnotené na sumu spolu **42 267,55 €** .

Pozemok vo vlastníctve fyzických osôb je ohodnotený na sumu **41 190,39 €** .

Finančný rozdiel zamieňaných nehnuteľností vo výške **1 077,16 €**, ako aj náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností, uhradia vlastníci parcely C KN č. 3785/3.

Mestská rada v Nitre na svojom zasadnutí konanom dňa 11.06.2024 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť zámenu nehnuteľností.

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 E, 3793/1

ZÁMENA POZEMKOV

Nitriansky > Nitra > Nitra > k. ú. Párovské Háje



Parcela registra E, 3793/1

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Párovské Háje




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

(1/2)

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.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotoviteľ :  ENVI – GEOS, s. r. o. Cabajská č. 11/14 949 01 Nitra tel. : 0903 / 429 524 IČO : 34 139 559 e-mail: envi-geos @ envi-geos.sk		Kraj Nitriansky	Okres Nitra	Obec Párovské Háje
		Kat. územie Párovské Háje	Číslo plánu 05 / 2024	Mapový list č. ZS XI-21-08
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		na oddelenie pozemkov p.č. 3785/60 a 3817/18 a určenie vlastníckeho práva k pozemku p.č. 3817/18		
Vyhotoval		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa :	Meno :	Dňa :	Meno :	Dňa :
05. 06. 2024	Ing. Ľubomír Meleneč	05. 06. 2024	Ing. Vladimír Kartusek	
Nové hranice boli v prírode označené plotom, drevenými kofkami		Náležitostami a presnosťou zodpovedajú predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2 3 5 8				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

Výkaz výmer

Výkaz výmer														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Pkn. Listu vložky vlastn.	Číslo			Druh pozemku	D i e i	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera ha	m2	Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	PK	KN - E	KN - C											
8181		3793/1		317 zastav. plocha	1	3817/18	400			(3793/1			zaniká)	
8181		3816/1		127 zastav. plocha	2	3817/18	53			(3816/1	74		zastav. plocha)	Doterajší
8070		3785/3		1 3098 zastav. plocha	3	3785/60	373			3785/3	1 2725		zastav. plocha	Doterajší
					3			3785/3		3785/60	373		zastav. plocha 18	Mesto Nitra Štefánikova tr. 60 Nitra
					1			3793/1	400	3817/18	453		zastav. plocha 22	Ing. Róbert OSTERTÁG a spol., Lány č. 234/8, Nitra
					2			3816/1	53					
Spoľu :							826				1 3625			
Stav podľa registra C KN														
8070		3785/3		1 3098 zastav. plocha						3785/3	1 2725		zastav. plocha 18	Doterajší
										3785/60	373		zastav. plocha 18	Ako v právnom stave
		3817/2		460 zastav. plocha						3817/2	7		zastav. plocha 22	Doterajší

Výkaz výmer

Výkaz výmer																			
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav									
Pkn. vložky vlastn.	Listu	Číslo			Výmera ha	Druh pozemku	D i e l	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera ha	m2	Druh pozemku	Kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
		PK	KN - E	KN - C															
											3817/18	453	zastav. plocha 22			Ako v právnom stave			
Spolu :													1	3558					

Poznámka: Výmera pozemku registra E (p.č. 3793/1) v stave právnom sa upravuje na stav registra C KN v dôsledku presnejšieho určenia výmer.

Legenda:

- Kód spôsobu využívania 18 - Pozemok na ktorom je dvor
 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti