



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	777/2025
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra v k.ú. Zobor (parcela registra C KN č. 372/2 – pre Ivana Karaku) spôsobom PHOZ
Spracovateľ:	Ing. Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
Napísal:	Ing. Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	30.01.2025
Dátum vyhotovenia:	16.01.2025

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

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra v k.ú. Zobor (parcela registra C KN č. 372/2 – pre Ivana Karaku) spôsobom PHOZ

s chvaľuje

11. nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitry v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 2 čl. 2 bod 1 písm. c), z dôvodu ako protihodnotu, ktorú mesto Nitra môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta Nitra a to pozemok na parcele registra C KN č. 372/2 – záhrada o výmere 189 m² v k.ú. Zobor, zapísanej v LV č. 3079, vo vlastníctve mesta Nitra,

2. odpredaj nehnuteľnosti spôsobom prípadu hodného osobitého zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa Čl. 11 ods. 2 písm. m) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1 na parcele registra C KN č. 372/2 – záhrada o výmere 189 m² v k.ú. Zobor, zapísanej v LV č. 3079, vo vlastníctve mesta Nitra pre Ivana Karaku, Viničná 2650/3, 949 01 Nitra, t.j. prevod majetku mesta dlhodobému nájomcovi (viac ako 15 rokov), ktorý majetok užíva a udržiava ako vlastník susediaceho pozemku, a to za cenu €/m² + DPH.

Všeobecná hodnota stanovená Znaleckým posudkom č. 87/2024 zo dňa 07.08.2024 je vo výške 153,66 €/m² vrátane DPH v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra v k.ú. Zobor
(parcela registra C KN č. 372/2 – pre Ivana Karaku) spôsobom PHOZ

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 2 a VZN č. 13/2019 o hospodárení s majetkom mesta Nitra predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra v k.ú. Zobor.

Odbor majetku prijal žiadosť od Ivana Karaku, Viničná 2650/3, 949 01 Nitra (ďalej ako „žadateľ“) o odkúpenie parcely registra C KN č. 372/2 – záhrada o výmere 189 m², k.ú. Zobor, zapísanej v LV č. 3079 vo vlastníctve mesta Nitra.

Dôvodom žiadosti je skutočnosť, že pri kúpe stavebných pozemkov boli tieto rozparcelované na približne 6 árové parcely, ako vidieť z GP aj u susedných pozemkov. Predmetnú parcelu žiadateľ užíva a predtým jeho rodičia od roku 1987, t.j. viac ako 37 rokov, počas ktorých sa sa o pozemok starali a platili za neho daň z nehnuteľnosti ako za ich majetok. Na pozemku žiadateľ vybudoval potrebné oporné múry a oplotenia, založil trávnik, závlahu a vysadil ovocné stromy.

Predmetnej žiadosti od Ivana Karaku predchádzali nasledovné skutočnosti:

Mestský úrad v Nitre, Odbor majetku prijal dňa 26.07.2022 žiadosti, a to:

1. Ing. Márie Kollárovej a Petra Kollára, bytom Jelenecká 47/C, 949 01 Nitra,
2. Ivana Karaku, Viničná 2769/1, 949 01 Nitra,

o odkúpenie parcely registra C KN č. 372/2 – záhrada o výmere 189 m², k. ú. Zobor, zapísanej v LV 3079 vo vlastníctve Mesta Nitra.

Dôvodom zámeru odpredaja je usporiadať pozemok vo vlastníctve Mesta Nitra bez samostatného prístupu, ide o pozemok - záhradu, ktorá je obkolesená súkromnými pozemkami bez samostatného prístupu z verejnej komunikácie, pre Mesto Nitra nevyužitelná. Odpredajom by mesto Nitra získalo finančné prostriedky.

Manželia Kollároví sú novými vlastníckmi domu súp. č. 2286 na parcele registra C KN č. 359 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 66 m², parcely registra C KN č. 358 – vinica o výmere 203 m² a parcely registra C KN č. 360 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 180 m² a parcely registra E KN č. 3778/13 – vinica o výmere 8 m² v k. ú. Zobor, ktoré priamo susedia s parcelou registra C KN č. 372/2.

Ivan Karaka je vlastníkom domu súpisné číslo 2769 parcely registra C KN č. 372/3 – zastavaná plocha a nádvorie a parcely registra C KN č. 372/1- záhrada. Predmetný pozemok parcely registra C KN č. 372/2, ktorý je vo vlastníctve mesta Nitra, v k. ú. Zobor, zapísaný v LV č. 3079 užíva ako záhradu.

Vzhľadom k tomu, že manželia Kollároví boli prvými žiadateľmi, žiadali o kompromisné riešenie, a to rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti na polovicu, presnú výmeru odpredaja pre žiadateľov určí Geometrický plán, čím bude vyhovené aj p. Karakovi. Podľa vyjadrenia pani Ing. Márie Kollárovej je na hranici parcely registra C KN č. 358 - vinica a parcely registra C KN č. 372/2 – záhrada, umiestnená kanalizačná šachta, ktorá slúži pre rodinný dom manželov Kollárových a susedné rodinné domy pripojené zo Záhradkárskej ulice.

Tieto kanalizačné rozvody sú vedené cez pozemok vo vlastníctve žiadateľov a ústia do kanalizačnej šachty na hranici pozemku vo vlastníctve žiadateľov a pozemku mesta. Od šachty na hraniciach pozemkov pokračujú ďalej už len kanalizačné rozvody cez parcelu registra C KN č. 372/2 a pozemok p. Karaku parcelu registra C KN č. 372/1 a sú zaústené do

kanalizácie na Viničnej ulici. Z tohto dôvodu by bolo technicky aj prakticky jednoduchšie mať prípojky a šachtu na pozemku jedného majiteľa.

Stanovisko Výboru mestskej časti č. 6 Zobor a Dražovce: na svojom zasadnutí prerokovala žiadosť o odpredaj pozemku na parcele registra C KN č. 372/2 pre žiadateľov Ing. Máriu Kollárovú a Ivana Karaku a súhlasí s odpredajom pozemku za podmienky zriadenia vecného bremena existujúcej kanalizácie cez pozemok pána Karaku.

Stanovisko Útvary hlavného architekta: „Podľa Územného plánu mesta Nitry (ÚPN) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 – 6 a Všeobecne záväzného nariadenia (VZN) mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry v znení neskorších dodatkov č. 1 – 6, je parcela súčasťou plôch funkčne určených pre bývanie formou individuálnej bytovej výstavby. Z hľadiska priestorového usporiadania sa parcela nachádza v lokalite so stanovenou zástavbou uličnou voľnou od 1 NP do 2 NP s koeficientom zastavanosti $kz = 0,5$ vrátane spevnených plôch a chodníkov. „Funkčné plochy zelene riešiť na nezastavaných plochách stavebných pozemkov. Na takejto ploche sa musí zabezpečiť pokrytosť drevinami v minimálnom podiele 60%.“

V prípade zámeru odpredaja parcely č. 372/2 vo vlastníctve Mesta Nitra odporúčame osloviť všetkých vlastníkov susediacich nehnuteľností, nakoľko nevieme, kto parcelu reálne užíva a taktiež by mohol mať záujem o jej odkúpenie.“

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na svojom zasadnutí konanom dňa 08.03.2023 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 55/2023 odporúča geometrickým plánom rozdeliť pozemok parcely registra C KN č. 372/2 – záhrada o výmere 189m² v k. ú. Nitra na LV č. 3079 na 2 rovnako veľké novovytvorené pozemky a následne komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa odpredaj novovytvorených pozemkov zvlášť pre Ing. Máriu Kollárovú a Petra Kollára. Za kúpnu cenu vo výške 100,- €/m² + DPH a zvlášť pre Ivana Karaku za kúpnu cenu vo výške 100,- €/m² + DPH, za podmienky zriadenia vecného bremena v prospech vlastníkov kanalizačných rozvodov, ktoré ústia do kanalizačnej šachty na hranici parciel registra C KN č. 358 a C KN č. 372/2.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: uznesením č. 171/2023-MZ na svojom riadnom zasadnutí konanom **dňa 27.04.2023** schválilo spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,

zámer odpredaja pozemku vo vlastníctve Mesta Nitra, v k. ú. Zobor parcela registra C KN č. 372/2 – záhrada o výmere 189 m² v k. ú. Zobor, zapísanej v LV č. 3079 pre:

1. Ing. Máriu Kollárovú a Petra Kollára, Jelenecká 47/C, 949 01 Nitra
2. Ivana Karaku, Viničná 2650/3, 949 01 Nitra

za podmienky zriadenia vecného bremena na tomto pozemku k existujúcej kanalizácii a kanalizačnej šachte a to pre vlastníkov nehnuteľností (stavby a pozemky) na parcelách registra C KN č. 372/1, 372/3 a 373/3, 373/1

Presnú výmeru rozčlenenia predmetnej parcely na odpredaj určí Geometrický plán.

Dôvodom zámeru odpredaja je usporiadať pozemok vo vlastníctve Mesta Nitra bez samostatného prístupu, ktorý je obkolesený súkromnými pozemkami a nie je k nemu možný prístup z verejnej komunikácie“.

Odbor majetku: informoval žiadateľov o schválenom uznesení Mestského zastupiteľstva v Nitre zo dňa 27.04.2023 a dal návrh na vypracovanie geometrického plánu na rozčlenenie

predmetnej parcely za podmienky zriadenia vecného bremena na tomto pozemku k existujúcej kanalizácii a kanalizačnej šachte v zmysle schváleného zámeru.

Ivan Karaka, ako vlastník príľahlej nehnuteľnosti so súpisné č. 2769 na parcele registra C KN č. 372/3 – zastavaná plocha a nádvorie a parcely registra C KN č. 372/1 – záhrada doplnil doklad z roku 1987 jasne preukazujúci skutočnosť, že jeho rodina užíva predmetný pozemok dlhodobo spolu s ústrižkom o zaplatení sumy za užívanie.

Požiadaval o zmenu „schváleného zámeru odpredaja“, aby nadobudol tento pozemok do výlučného vlastníctva.

P. Kollárová bola o tejto požiadavke informovaná a súhlasila s tým, že pozemok odkúpi len p. Karaka.

Z toho dôvodu bolo potrebné preschváliť zmenu uznesenia a to aj v zmysle zmeny Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 2 a novely č. 137/2023 Z.z. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, účinnnej od 01.11.2023.

Odbor majetku dal vypracovať Znalecký posudok č. 87/2024 zo dňa 07.08.2024, podľa ktorého bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti – pozemok parcely registra C KN č. 372/2 – záhrada o výmere 189 m², k.ú. Zobor vo výške **153,66 €/m²**, spolu **29 041,74 €** vrátane DPH v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.“

Vzhľadom k vyššie uvedenému prijatému uzneseniu a doplneniu dokladov od Ivana Karaku odbor majetku vypracoval a predložil materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre „*Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 171/2023-MZ zo dňa 27.04.2023 (Ivan Karaka, Ing. Mária Kollárová)*“.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: na svojom riadnom zasadnutí konanom dňa 21.11.2024 uznesením č. 463/2024-MZ zo dňa 21.11.2024 schválilo: zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 171/2023-MZ zo dňa 27.04.2023 nasledovne:

- v schvaľovacej časti uznesenia vypúšťa pôvodné znenie:

„spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,

zámer odpredaja pozemku vo vlastníctve Mesta Nitra, v k. ú. Zobor parcela registra C KN č. 372/2 – záhrada o výmere 189 m² v k. ú. Zobor, zapísanej v LV č. 3079 pre:

3. Ing. Máriu Kollárovú a Petra Kollára, Jelenecká 47/C, 949 01 Nitra

4. Ivana Karaku, Viničná 2650/3, 949 01 Nitra

za podmienky zriadenia vecného bremena na tomto pozemku k existujúcej kanalizácii a kanalizačnej šachte a to pre vlastníkov nehnuteľností (stavby a pozemky) na parcelách registra C KN č. 372/1, 372/3 a 373/3, 373/1

Presnú výmeru rozčlenenia predmetnej parcely na odpredaj určí Geometrický plán.

Dôvodom zámeru odpredaja je usporiadať pozemok vo vlastníctve Mesta Nitra bez samostatného prístupu, ktorý je obkolesený súkromnými pozemkami a nie je k nemu možný prístup z verejnej komunikácie“.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

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

T: 30.11.2023

K: MR

a nahrádza ho novým znením:

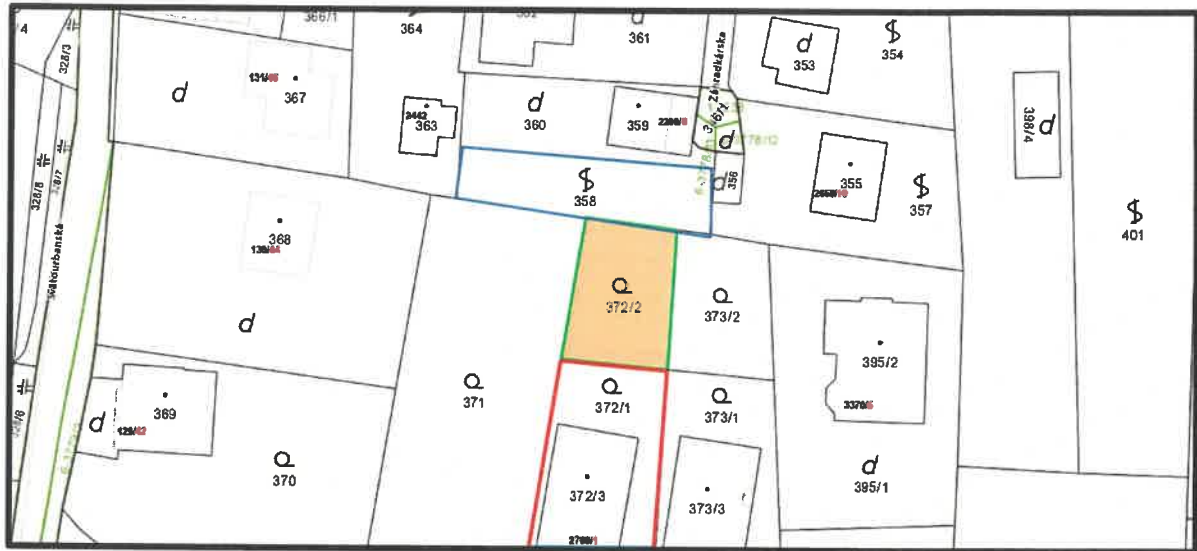
„1. nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitry v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1 čl. 2 bod 1 písm. c), z dôvodu ako protihodnotu, ktorú mesto Nitra môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta Nitra a to pozemok na parcele registra C KN č. 372/2 – záhrada o výmere 189 m² v k.ú. Zobor, zapísanej v LV č. 3079, vo vlastníctve mesta Nitra,

2. zámer odpredať nehnuteľnosti spôsobom prípadu hodného osobitého zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa Čl. 11 ods. 2 písm. m) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1 na parcele registra C KN č. 372/2 – záhrada o výmere 189 m² v k.ú. Zobor, zapísanej v LV č. 3079, vo vlastníctve mesta Nitra pre Ivana Karaku, Viničná 2650/3, 949 01 Nitra, t.j. prevod majetku mesta dlhodobému nájomcovi (viac ako 15 rokov), ktorý majetok užíva a udržiava namiesto mesta, ide o vlastníka susediaceho pozemku, za všeobecnú hodnotu stanovenú Znaleckým posudkom č. 87/2024 zo dňa 07.08.2024 vo výške 153,66 €/m² vrátane DPH v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.“

Odbor majetku zároveň upozorňuje, že pri prevode danej nehnuteľnosti je Mesto Nitra platcom DPH.

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

Parcela registra C KN č. 373/2 – záhrada, k.ú. Zobor, zapísaná v LV č. 3079, zdroj ZB GIS, ZB GIS (Ortofotomapa)



Legenda



- predmet odpredaja parcela registra CKN č. 373/2, LV mesto Nitra



- parcela registra C KN č. 358, LV Kollároví



- parcela registra C KN č. 372/1, LV Karaka



Obr. č. 1



Obr. č. 2



Obr. č. 3



Obr. č. 4



Obr. č. 5



Obr. č. 6



Obr.7



Obr. č. 8



MESTSKÝ NÁRODNÝ VÝBOR V NITRE

ODBOR ÚPA

950 06 NITRA, Leninova tr. č. 1

Číslo: OÚPA 66/1986-POU-Pj

Nitra, dňa 25.5.1987

Vec:

D o h o d a

o dočasnom užívaní národného majetku .

Mestský národný výbor v Nitre, zast. Petrom Gajdošikom vedúcim odboru ÚPA MsNV v Nitre / v ďalšom texte len ako odovzdávajúci / a Ing. Slavomír Karaka nar. 14.10.1933 a manž. Eva Karaková rod. Górcová nar. 30.6.1936 bytom Nitra, Pod Tureckou vartou 14/v ďalšom texte len ako preberajúci / uzavierajú podľa § 397 OZ a § 13 ods. 2 vyhl. č. 90/1984 Zb. túto dohodu o dočasnom užívaní národného majetku:

I.

Odovzdávajúci má vo svojej správe nehnuteľný majetok zapísaný v liste vlastníctva čis. 1 vedenom na SG v Nitre pod B kat. uz. Zobor parc. čis. EN 372/2 - záhrada o výmere 189 m².

Odovzdávajúci tento národný majetok na plnenie plánovaných úloh dočasne nepotrebuje, prenecháva ho do dočasného užívania preberajúcim, ktorí ho preberajú do dočasného užívania .

II.

Nehnuteľnosť v bode I. je v užívateľnom stave ako záhrada a preberajúci sa zaväzuje naďalej ju udržiavať v tomto stave na vlastný náklad ako záhradu. Preberajúci sú povinní odstrániť na vlastný náklad škody, ktoré vzniknu na predmete užívania.

III.

Dočasné užívanie sa zriaďuje na neurčitý čas s účinnosťou od 25.5.1987.

IV.

Užívanie je odplatné podľa § 16 ods. 1 vyhl. č. 129/1984 Zb. a to vo výške 5 % z čiastky Kčs 1.890,- t. j. 94,- Kčs ročne a preberajúci sú povinní určiť poplatok uhradiť poštovou poukážkou na účet odovzdávajúceho v pobočke ŠBCS v Nitre čis. 19-225-162 do 30.10. za príslušný rok.

V.

Preberajúci sú oprávnení užívať predmet dočasného užívania ako záhradu. Nie sú oprávnení predmet dočasného užívania prenechať inému do užívania. Na pozemku nie je povolené budovať trvalé investície a porasty.

V Nitre dňa 25. mája 1987

Odovzdávajúci:

Vedúci odboru
Peter Gajdošik

Vybavuje:

Telefón:



Preberajúci :

Slavomír Karaka

- predmet operácie LU Hasto Nitra

 - karaktizácia - Schenk

 - karaktizácia

Parcela registra C, 372/2

Nitransky > Nitra > k.ú. Zobor

