



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor mesta Nitra
Číslo materiálu:	945/2025
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra („Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre“), formou OVS
Spracovateľ:	Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
Napísal:	Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	29.05.2025
Dátum vyhotovenia:	20.05.2025

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 („Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre“), formou OVS

I.alternatíva

s c h v a ľ u j e

zámer odpredaja nehnuteľností formou obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 8 ods. 2 písm. a – m), Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov a to tieto nehnuteľnosti:

- Dom opatrovateľskej služby na Misionárskej ul. č. 15 v Nitre, a to stavieb a pozemkov registra C KN pod stavbami v k. ú. Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra
- stavba so súp. č. 728 – obytný dom (DOS) s príslušenstvom (vedľajšia stavba – skladovací priestor) na parcele č. 4384,
- parcela registra C KN č. 4384 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m², nehnuteľnosti evidované v LV č. 3681, k. ú. Nitra.

formou vypísania obchodnej verejnej súťaže.

alebo

II.alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

zámer odpredaja nehnuteľností formou obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 8 ods. 2 písm. a – m) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov a to tieto nehnuteľnosti:

- Dom opatrovateľskej služby na Misionárskej ul. č. 15 v Nitre, a to stavieb a pozemkov registra C KN pod stavbami v k. ú. Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra
- stavba so súp. č. 728 – obytný dom (DOS) s príslušenstvom (vedľajšia stavba – skladovací priestor) na parcele č. 4384,
- parcela registra C KN č. 4384 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m², nehnuteľnosti evidované v LV č. 3681, k. ú. Nitra.

formou vypísania obchodnej verejnej súťaže.

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra („Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15, k. ú. Nitra“), formou OVS

Predaj nehnuteľností formou obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 8 ods. 2 písm. a – m) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1.

Obytný dom sa nachádza v skupinovej zástavbe bytových domov v centre mestskej časti Kalvária mesta Nitra na ulici **Misionárska č. 15** nad centrálnou fakultnou nemocnicou. Má dobrú dosažiteľnosť dopravného spojenia a služieb. Prístup k nehnuteľnosti je možný priamo z chodníka pre peších alebo z vnútorného dvora na parcele registra C KN č. 4385, v k. ú. Nitra vjazdom z Misionárskej ulice.

- stavba so súp. č. 728 – obytný dom (DOS) s príslušenstvom (vedľajšia stavba – skladovací priestor) na parcele č. 4384,
- parcela registra C KN č. 4384 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m², nehnuteľnosti evidované v LV č. 3681, k. ú. Nitra.

Obytný dom je pre svoje pamiatkové hodnoty zaradený medzi národnú kultúrnu pamiatku, zapísanú v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11419/1 – 8, na takúto nehnuteľnosť sa vzťahuje režim ochrany podľa § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov. Samostatne, voľne stojaci, prízemný dvojpodlažný, čiastočne podpivničený objekt obdĺžnikového pôdorysu s valbovou strechou na drevenej nadstavbe. Pozostáva zo 4 bytových jednotiek, po 2 byty na prízemí a poschodí. Dvojica bytov na jednotlivých podlažiach je dispozične rovnaká, orientácia je opačná (zrkadlový obraz). Byty v prízemí sú na rozdiel od poschodia oddelené úzkou chodbou so zadným vchodom. Jednotlivé byty pozostávajú z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne s WC a predsieni. Z ¾ podpivničený okrem juhozápadnej časti. V suteréne sa nachádzajú skladové priestory prislúchajúce k jednotlivým bytom. Časť z nich (východná strana) slúžila v minulosti ako práčovňa a sušiareň. Povalový priestor je prístupný dvojramenným betónovým schodiskom. Jeho menšia časť zo severnej strany je drevenými deliacimi stenami rozdelená na 4 skladové priestory. Vedľajšia stavba je od domu oddelená malým uzavretým dvorom. Vedľajšia stavba bola realizovaná spolu s bytovým domom v roku 1925. Bytový dom je v užívaní od roku 1925, čomu zodpovedá aj architektonické riešenie a materiálové vyhotovenie. Technický stav bytovému domu je veku primeraný. Počas svojej životnosti bol dom priebežne modernizovaný (elektrifikácia, plynofikácia) a pravidelnou údržbou udržiavaný v stave vhodnom na trvalé bývanie. V posledných 2-3 desaťročiach nebola však vykonaná žiadna rekonštrukcia, ktorá by zlepšila technický stav domu. Niektoré konštrukcie (väčšina prvkov krátkodobej živnosti) sú na hranici životnosti (inštalácie rozvody, zariadenie predmety, podlahy, dlažby, výplne otvorov, fasádne omietky, strešná krytina).

Stanovisko výboru mestskej časti č. 2 – Staré Mesto: výbor mestskej časti č. 2 na svojom zasadnutí konanom dňa 15.01.2024 prerokoval predmetný materiál a uznesením č. 127/2023 súhlasí s odpredajom:

- odpredaj nehnuteľnosti so súp. č. 728 – obytný dom na parcele č. 4384 a parcelu registra C KN č. 4384 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m² (**Misionárska 15**) – DOS a vedľajšej stavby – skladovacieho priestoru k bytom, formou OVS. K tomuto účelu sme získali aktualizované stanovisko odboru sociálnych služieb MsÚ v Nitre, že všetky byty sú v obytnom dome voľné.

Podľa znaleckého posudku č. 193/2023 zo dňa 31.10.2023 bola stanovená všeobecná hodnota obytného domu č. 15 so súp. č. 728 vo výške **142.653,61 €**, vedľajšej stavby – skladovacieho priestoru k bytom vo výške **935,05 €**, pozemku pod stavbami na parcele registra C KN č. 4384 vo výške **27.571,05 €**.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 07.02.2024 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 18/2024 vracia materiál späť na dopracovanie stanoviska spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o. vo veci zhodnotenia aktuálneho technického stavu bytov v predmetnom bytovom dome vrátane vyčíslenia predpokladaných finančných nákladov potrebných na úpravu bytov do vyhovujúceho technického stavu vhodného na bývanie.

Stanovisko spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o.: uvedený objekt bol vybudovaný v roku 1929 v rámci súboru „krajinských domkov“ v štýle racionálnej architektúry so znakmi rannej moderny. Dom obsahuje v dvoch nadzemných podlažiach 4 jednoizbové byty. V suteréne a v podkroví sa nachádzajú skladové priestory.

Súčasný stav uvedeného objektu po zvážení všetkých zložiek týkajúcich sa ochrany pamiatkového fondu si vyžaduje obnovu nehnuteľnosti v nasledujúcom rozsahu:

- výmena strešnej krytiny
- oprava krovu
- oprava vonkajších a vnútorných omietok
- rekonštrukcia elektroinštalácie, zdravotníckej, vnútorných rozvodov vody, plynu a kanalizácie, výmena zariadení predmetov
- výmena podláh, obkladov, dlažby
- výmena okien a dverí
- maľby a nátery

Indikatívne náklady na obnovu domu predstavujú po uplatnení príslušného koeficientu viac ako 500.000 €, náklady na jeden byt 125.000 € (s DPH). Rozpočtový náklad vychádza z rozpočtu z roku 2012 indexovaného na rok 2024.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 09.04.2024 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 78/2024 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj nehnuteľnosti DOS Misionárska 15 – stavba súp. č. 728 – obytný dom na pozemku parc. č. 4384 a pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4384 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 195 m² v k. ú. Nitra na LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra formou obchodnej verejnej súťaže za kúpnu cenu vo výške min. 250.000,- € bez možnosti úhrady kúpnej ceny v splátkach.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: na svojom 23. zasadnutí (riadnom) konanom dňa 04.10.2024 prerokovalo predmetný materiál a uznesením č. 379/2024-MZ vracia materiál na dopracovanie v zmysle diskusie, t.j. doložiť vyčíslenie nákladov jednotlivých položiek vyžadujúcich rekonštrukciu.

Odbor majetku: zaslal list spoločnosti Službyt Nitra, s. r. o. o vyčíslenie nákladov jednotlivých položiek vyžadujúcich rekonštrukciu.

Stanovisko spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o.: za účelom presného stanovenia nákladov na opravu Misionárskej 15 je nevyhnutné zabezpečiť projekt na obnovu uvedeného BD vrátane z tohto projektu vyplývajúceho presného výkaz výmer.

Uvedený projekt musí byť pred realizáciou schválený KPÚ Nitra pričom musia byť dodržané nasledovné podmienky:

1. vykonať architektonicko-historický výskum

2. stavebník na vykonanie architektonicko-historického výskumu musí zabezpečiť v dostatočnom časovom predstihu fyzickú osobu s osvedčením o osobitnej odbornej spôsobilosti v odbore pamiatkového výskumu.

3. zachovanie podmienok pre architektúru

4. projektová dokumentácia v zmysle podmienok rozhodnutia KPÚ

Vzhľadom na rozsah zamýšľanej obnovy kultúrnej pamiatky je nevyhnutné získať čo najviac odborných informácií o architektonicko-historickom vývoji a pamiatkových hodnotách objektu, zosumarizovať a sprehľadniť údaje a poznatky z dostupnej archívnej dokumentácie, metódami pamiatkového výskumu, preveriť a spísať všetky hodnotné prvky, články a detaily.

Predmetom ochrany pamiatkového objektu z hľadiska urbanistických kritérií je jeho situovanie, začlenenie do konkrétnej hmotovo-priestorovej skladby obytného súboru a prírodného prostredia, hmota stavby a výška objektu. Z dôvodu celistvého zachovania architektúry a umelecko-remeselnej výzdoby bytového domu zo začiatku 20. storočia sa predmet ochrany vzťahuje na: zachovaný pôvodný architektonický výraz, všetky fasády, celková stavebná dispozícia, dispozícia bytov s výnimkou neskorších prestavieb, pôvodné výškové dimenzie interiérových priestorov, všetky pôvodné horizontálne aj vertikálne konštrukcie, tvar strechy, farebné riešenie, pôvodné výplne drevených a okenných otvorov, hlavné schodisko so zábradlím, kované zábradlia.

Dodržaním vyššie uvedených stanovených podmienok sa zabezpečí zachovanie pôvodného architektonického výrazu objektu, autorského riešenia diela.

Odbor majetku: zabezpečil dňa 29.10.2024 tvaromiestnu obhliadku na Misionárskej ul. č. 15, ktorej sa o. i. zúčastnil pracovník spoločnosti Službyt Nitra, s. r. o. a pracovníčka Odboru investičnej výstavby a rozvoja. Na základe toho nám zaslala prepočet **na investičnú akciu (rekonštrukciu) „Komplex budov DOS na Misionárskej ulici v Nitre – 1 obytný súbor“, ktorý podľa indexu vývoja cien na rok 2024 predstavuje sumu 587 154,59 €.**

Službyt Nitra, s.r.o.: predložil vyčíslenie nákladov na rekonštrukciu od spoločnosti PamArch, Štefánikovatrieda 4/7, 949 01 Nitra, ktoré tvorí prílohu materiálu.

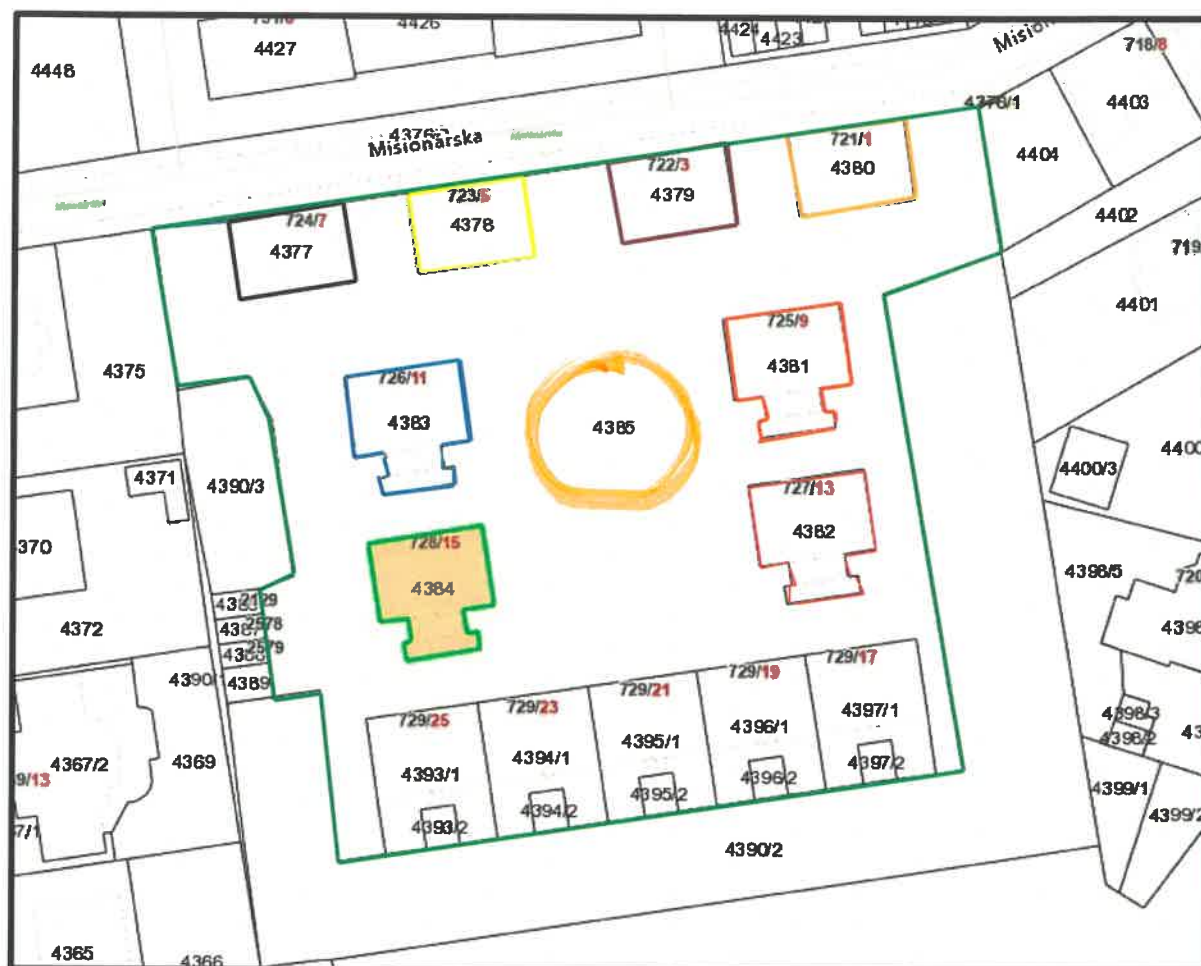
Na základe vyššie uvedeného predkladáme mestskému zastupiteľstvu v Nitre návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra a to Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre formou Obchodnej verejnej súťaže.



Misionárska 15 Nitra

	Misionárska 15 Nitra						
					výmera	€ jednotková cena bez DPH	cena celkom bez DPH
Odhad ceny kompletnej rekonštrukcie po jednotlivých podlažiach							
Suterén (Kompletná opráv + hydroizolácie a odsoľovanie múrov)			m2	152,00	3 025,00 €		1 825 824,00 €
1 NP (Komplet oprava, všetky okná a dvere + omietky vnútorné a vonkajšie)			m2	152,00	2 881,00 €		437 912,00 €
2 NP (Komplet oprava, všetky okná a dvere + omietky vnútorné a vonkajšie)			m2	152,00	2 881,00 €		437 912,00 €
Povala + Strecha (Komplet oprava, všetky okná a dvere, omietky vnútorné a vonkajšie, kompletná výmena krovu + strešná krytina a kľampierske prvky)			m2	152,00	3 225,00 €		490 200,00 €
Rekapitulácia							
Cena bez DPH							1 825 824,00 €
DPH					23%		419 939,52 €
Cena konečná z DPH							2 245 763,52 €
Cena bez DPH						1 825 824,00 €	
Cena z DPH						2 245 763,52 €	

Obytný dom na Misionárskej ul. č. 15 so súp. č. 728 na parcele C KN č. 4384 a širšie
vzťahy, zdroj ZB GIS



Legenda

-  predmet OVS – C KN č. 4384, LV mesto Nitra
-  C KN č. 4382, LV Lóži
-  C KN č. 4382, LV Štefánik
-  C KN č. 4381, LV Cesty, s.r.o.
-  C KN č. 4377, LV jj invest s.r.o.
-  C KN č. 4378, LV Mikula
-  C KN č. 4379, LV Mediderma invest s.r.o.
-  C KN č. 4380, LV CP! FUTURE s.r.o.
-  C KN č. 4385, LV mesto Nitra

Obytný dom na Misionárskej ul. č. 15 so súp. č. 728 na parcele C KN č. 4384 a parcela registra C KN č. 4384, k. ú. Nitra, LV č. 3681, o výmere 195 m², (zdroj ZB GIS)



Obytný dom na Misionárskej ul. č. 15 so súp. č. 728 na parcele C KN č. 4384 a parcela registra C KN č. 4384, k. ú. Nitra, LV č. 3681, o výmere 195 m², (zdroj ZB GIS - ortofotomapa)



Legenda



predmet odpredaja C KN č. 4384, o výmere 195 m²,
Misionárska ul. č. 15, LV č. 3681

**Parcela registra C KN č. 4384, k. ú. Nitra, LV č. 3681, o výmere 195 m², obytný dom
Misionárska ul. č. 15**



Obr. č. 1



Obr. č. 2

**Parcela registra C KN č. 4384, k. ú. Nitra, LV č. 3681, o výmere 195 m², obytný dom
Misionárska ul. č. 15**



Obr. č. 3

Parcela registra C KN č. 4384, k. ú. Nitra, LV č. 3681, vedľajšia stavba – skladovací priestor k bytom, Misionárska ul. č. 15



Obr. č. 4

Interiér obytného domu č. 15 na Misionárskej ulici:

- ✓ **pohľad na chodbu s východom ku skladovaciemu priestoru (obr. č. 1)**



Obr. č. 1

- ✓ **kúpeľňa, izby (obr. č. 2 – 9)**



Obr. č. 2



obr. č. 3



Obr. č. 4



Obr. č. 5



Obr. č. 6



Obr. č. 7



Obr. č. 8



Obr. č. 9

✓ schodisko na povalu (obr. č. 10)

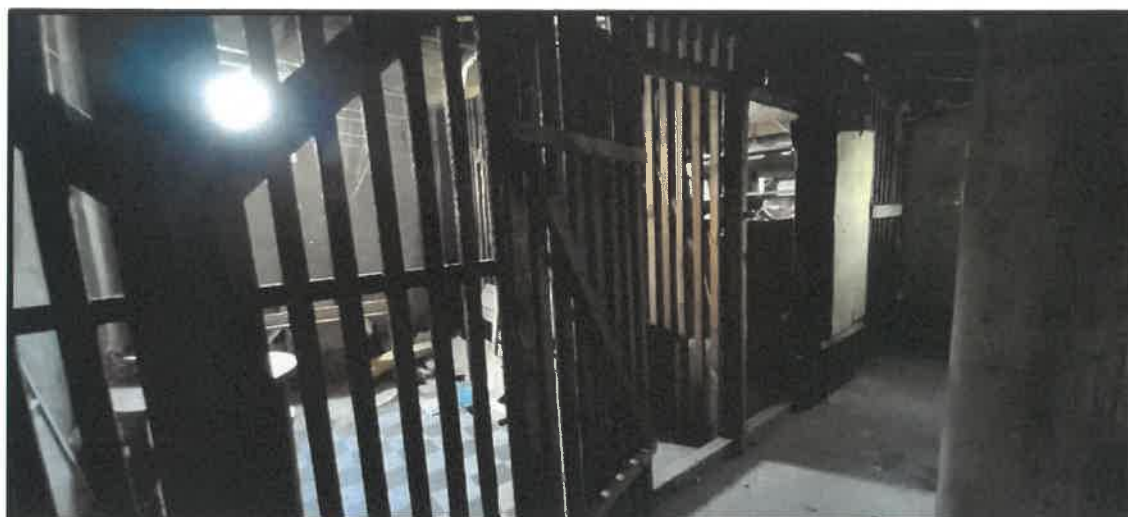


obr. č. 10

✓ povala (obr. č. 11 - 14)



Obr. č. 11



Obr. č. 12



Obr. č. 13



Obr. č. 14

✓ vedľajšia stavba – skladovací priestor k bytom (obr. č. 15 - 19)



Obr. č. 15



Obr. č. 16



Obr. č. 17



Obr. č. 18



Obr. č. 19