



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	876/2025
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 277/5 v k. ú. Veľké Janíkovce – Katarína Áčová, Rabčekova 350/14, 949 07 Nitra)
Spracovateľ:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	24.04.2025
Dátum vyhotovenia:	07.04.2025

Návrh na uznesenie:	<i>„na osobitnej strane“</i>
----------------------------	------------------------------

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 nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 277/5 v k. ú. Veľké Janíkovce – Katarína Áčová, Rabčekova 350/14, 949 07 Nitra)

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Čl. 2 bod 1 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov ako protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta, a to novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 277/5 – zastav. plocha o výmere 38 m² odčlenený Geometrickým plánom č. 158/2024 od pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zastav. plocha o výmere 24054 m² v k. ú. Veľké Janíkovce zapísaný na LV č. 2614 vo vlastníctve Mesta Nitra,

2. zámer odpredaja nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 3. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Čl. 11 ods. 2 písm. a), b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov, z dôvodu, že sa jedná o prevod nehnuteľnosti s malou výmerou do 200 m² a zároveň ide o prevod majetku s nízkou hodnotou do 7500 €, a to novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 277/5 – zastav. plocha o výmere 38 m² odčlenený Geometrickým plánom č. 158/2024 od pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zastav. plocha o výmere 24054 m² v k. ú. Veľké Janíkovce zapísaný na LV č. 2614 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre Katarínu Áčovú, Rabčekova 350/14, 949 07 Nitra, pričom všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti zistená na základe porovnania s cenami pozemkov v danej lokalite v čase predloženia zámeru predstavuje sumu vo výške 80,- €/m².

Kupujúca uhradí náklady spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

T: 31.12.2025

K: MR

alebo

II. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Čl. 2 bod 1 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov ako protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta, a to novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 277/5 – zastav. plocha o výmere 38 m² odčlenený Geometrickým plánom č. 158/2024 od pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zastav. plocha o výmere 24054 m² v k. ú. Veľké Janíkovce zapísaný na LV č. 2614 vo vlastníctve Mesta Nitra,

2. zámer odpredaja nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 3. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Čl. 11 ods. 2 písm. a), b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov, z dôvodu, že sa jedná o prevod nehnuteľnosti s malou výmerou do 200 m² a zároveň ide o prevod majetku s nízkou hodnotou do 7500 €, a to novovytvorený pozemok „C“ KN parc. č. 277/5 – zastav. plocha o výmere 38 m² odčlenený Geometrickým plánom č. 158/2024 od pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zastav. plocha o výmere 24054 m² v k. ú. Veľké Janíkovce zapísaný na LV č. 2614 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre Katarínu Áčovú, Rabčekova 350/14, 949 07 Nitra

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 277/5 v k. ú. Veľké Janíkovce – Katarína Áčová, Rabčekova 350/14, 949 07 Nitra)

V súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v znení neskorších dodatkov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra na základe žiadosti, ktorú predložila Katarína Áčová, Rabčekova 350/14, 949 07 Nitra.

Odboru majetku bola dňa 21.08.2024 doručená žiadosť Kataríny Áčovej, bytom Rabčekova 350/14, 949 07 Nitra o odkúpenie novovytvoreného pozemku „C“ KN parc. č. 277/5 – zastav. plocha o výmere 38 m² odčleneného GP č. 158/2024 od pozemku „E“ KN parc. č. 361/1 – zastav. plocha o výmere 24054 m² v k. ú. Veľké Janíkovce zapísaný na LV č. 2614 vo vlastníctve Mesta Nitra.

Predmetný pozemok sa nachádza v oplotení rodinného domu žiadateľky.

Žiadateľka je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, a to pozemkov „C“ KN parc. č. 277/3, 277/4, 277/6 a stavby s. č. 350 – dom postavený na pozemku „C“ KN parc. č. 277/4 v k. ú. Veľké Janíkovce zapísaných na LV č. 886.

Žiadateľka svoju žiadosť odôvodňuje tým, že predmetný pozemok sa nachádza v oplotení rodinného domu a je v jej užívaní od roku 2017. Skutočnosť, že pozemok nie je v jej vlastníctve zistila pri jeho geodetickom zameraní.

Žiadateľka má záujem využívať predmetný pozemok ako predzáhradku.

Vyjadrenie Útvary hlavného architekta zo dňa 11.09.2024:

Podľa Územného plánu mesta Nitra pre **parcely zapísané v katastri nehnuteľností v registri C KN parc. č. 277/5 v katastrálnom území Veľké Janíkovce (ďalej pozemok)** platia nasledovné regulatívy:

UPNO NR určuje zastavané územie:

Regulácia umiestnenia pozemku:

- v zastavanom území – parcela C KN č. 277/5

UPNO NR ustanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a ostatné regulácie a limity:

Regulácia priestorového usporiadania:

- voľná uličná zástavba – parcela C KN č. 277/5

Regulácia funkčného využívania:

- bývanie – parcela C KN č. 277/5

UPNO NR stanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny:

Regulácia Verejno-prospešných stavieb (ďalej len „VPS“):

- pozemok nie je dotknutý verejno-prospešnou stavbou VPS

Vzhľadom na umiestnenie pozemku v koridore verejného priestranstva je vhodné, aby uvedený pozemok bol naďalej vo vlastníctve mesta.

Výpis z územného plánu je samostatnou prílohou tejto územnoplánovacej informácie.

Územnoplánovacia informácia nenahrádza stanoviská, posúdenia a vyjadrenia dotknutých orgánov, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov. Rovnako nenahrádza preskúmanie dokladov o vlastníckom práve stavebníka k dopytovaným parcelám. Tento výpis nie je vyjadrením k územnému konaniu alebo ku konaniu k získaniu stavebného povolenia.

Územnoplánovacia informácia platí po dobu maximálne jedného roka odo dňa jej vydania, a však nie dlhšie ako do schválenia novej územnoplánovacej dokumentácie alebo jej zmien a doplnkov, na základe ktorých bola vydaná.

Poučenie:

Územnoplánovacia informácia sa nevydáva v súvislosti s umiestnením alebo povolením navrhovanej stavby a nie je záväzným stanoviskom podľa §24 ods. 3 až 5, ods. 9 až 12, §40a ods. 1, 4 a 6, §40b a §40c, zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v platnom znení.

VMČ č. 7 – Chrenová, Janíkovce po vykonaní tvaromiestnej obhliadky, na zasadnutí konanom dňa 27.11.2024, žiadosť prerokoval a **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť odpredaj** predmetného pozemku, ktorý sa nachádza za oplotením majiteľa pozemku.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 04.12.2024 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 206/2024 **odporúča** riešiť súhrnne v 1 materiáli všetky obdobné žiadosti o odkúpenie pozemkov na Rabčekovej ulici.

Na základe odporúčania Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť, odbor majetku požiadal spoločnosť GEO NITRA s.r.o., Malý Lapáš 199/6, 951 04, ktorá vyhotovila GP č. 158/2024 pre p. Katarínu Áčovú a spoločnosť GEOTOP NITRA s.r.o., Nedbalova 541/13, 949 12 Nitra, ktorá vyhotovila GP č. 29/2024 pre p. Jarmilu Královú o vyjadrenie, či sa predmetné parcely nachádzajú v oplotení rodinných domov žiadateľiek.

Spoločnosť GEO NITRA s.r.o., ktorá vyhotovila GP č. 158/2024 na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p. č. 277/5 v k. ú. Veľké Janíkovce vo veci žiadosti **p. Kataríny Áčovej**, nám oznámila, že **predmetná parcela sa nachádza na dvore p. Áčovej, takže ju má oplotenú.**

Spoločnosť GEOTOP NITRA s.r.o., ktorá vyhotovila GP č. 29/2024 na oddelenie a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p. č. 361/43 v k. ú. Veľké Janíkovce vo veci žiadosti **p. Jarmily Královej**, nám oznámila, že **všetko je v rámci oplotenia, teda predmetná parcela sa nachádza v oplotení rodinného domu p. Královej.**

Vzhľadom k týmto novým zisteniam sme dňa 08.01.2025 požiadali Útvar hlavného architekta a Odbor dopravy MsÚ v Nitre o nové vyjadrenia k obidvom žiadostiam.

Vyjadrenie Útvaru hlavného architekta MsÚ v Nitre č. 701/2025 zo dňa 22.01.2025:

V predmetnej veci možného odkúpenia novovytvorených pozemkov sa útvar hlavného architekta vyjadril stanoviskom dňa 12.12.2024 č. 20072/2024 a územnoplánovacou informáciou zo dňa 11.09.2024 č. 15029/2024, ktoré zostávajú v platnosti.

Pozemky sú umiestnené v koridore vyhradenom pre verejné priestranstvo a je vhodné, aby oba pozemky vo vlastníctve mesta naďalej tvorili rezervu pre vytvorenie uličného koridoru podľa požiadaviek schváleného ÚPN mesta Nitra.

Vyjadrenie Odboru dopravy MsÚ v Nitre č. OD-835/2025 zo dňa 06.02.2025:

Vyššie uvedené pozemky vo vlastníctve mesta Nitra sú v zmysle technickej pasportizácie súčasťou cestného pozemku miestnej komunikácie Rabčekova ul. a ul. A. Ďateľa, a to vrátane prístupnej zelene. Zároveň upozorňujeme, že predmetné pozemky sú dotknuté verejnými IS vrátane ich nadzemných objektov (napr. VO).

Z vyššie uvedeného dôvodu OD nesúhlasí s odpredajom ani inou formou majetkovoprávneho nakladania s uvedenými pozemkami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 04.03.2025 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 50/2025 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 277/5 – zastavaná plocha o výmere 38 m² odčleneného geometrickým plánom č. 158/2024 od pozemku reg. „E“ KN parc. č. 361/1 – zastavaná plocha o výmere 24054 m² v katastrálnom území Veľké Janíkovce na liste vlastníctva č. 2614 vo vlastníctve Mesta Nitra pre Katarínu Á. za kúpnu cenu stanovenú na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve mesta Nitra v II. alternatívach, a to:

- I. alternatíva na základe odporúčania VMČ č. 7 – Chrenová, Janíkovce a Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť *schváliť zámer odpredaja*
- II. alternatíva na základe stanoviska odborných útvarov Útvaru hlavného architekta a odboru dopravy *neschváliť zámer odpredaja*



