



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	902/2021
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k. ú. Nitra (odpredaj a prenájom častí pozemkov na Párovskej ul.)
Spracovateľ:	Mária Uhrinová, odborný referent
Napísal:	Mária Uhrinová, odborný referent
Prizvať:	—
Dátum rokovania MZ:	09.09.2021
Dátum vyhotovenia:	25.08.2021

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 v k. ú. Nitra
(odpredaj a prenájom častí pozemkov na Párovskej ul.)

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. 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 častí pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra, a to časť
o výmere cca 250 m² z „C“ KN parc. č. 720/17 – ostatná plocha o výmere 1051 m² a časť
pozemku o výmere cca 20 m² z „C“ KN parc. č. 811 – zastav. plocha a nádvorie o výmere
6925 m² (výmeru spresní geometrický plán) pre spoločnosť RH - invest, s.r.o., Ďurkova ul.
23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685, t. j. plocha pod hlavnou budovou plánovanej stavby
„Párovčan“.

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

zámer prenájomu častí pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra spolu
o výmere cca 950 m² z parc. reg. „C“ KN č. 720/17 – ostatná plocha o výmere 1051 m², č.
811 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 6925 m² a č. 720/16 – zastav. plocha a nádvorie
o výmere 2266 m², LV č. 3681 na dobu určitú počas realizácie plánovanej stavby „Párovčan“
(ďalej ako „plánovaná stavba“) do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného
rozhodnutia príslušných stavebných objektov k plánovanej stavbe max. však na 2 roky od
nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia k príslušnému stavebnému objektu
v rámci plánovanej stavby podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr, pre
spoločnosť RH - invest, s.r.o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685.

Investor je povinný vybudovať na predmetne nájmu spevnené plochy, parkovacie
miesta a sadové úpravy, ktoré budú slúžiť pre verejnosť za dodržania vopred určených
požiadaviek odborných útvarov Mesta Nitra. Tieto novovybudované spevnené plochy, 5
parkovacích miest a sadové úpravy prevedie po kolaudácii do vlastníctva Mesta Nitra
bezodplatne príp. za kúpnu cenu vo výške 1,- € za každý stavebný objekt. Majetkovoprávny
vzťah k pozemkom vo vlastníctve Mesta Nitra, na ktorých budú vybudované spevnené
plochy, ktoré zostanú vo vlastníctve investora, bude riešený samostatným uznesením
mestského zastupiteľstva. Spomenuté stavebné objekty vybuduje investor podľa požiadaviek
Mesta Nitra a v súlade s príslušnými technickými normami. Investor je povinný prizvať
k výstavbe plánovanej stavby vrátane stavebného a kolaudačného konania zástupcov Útvaru
hlavného architekta a odboru dopravy MsÚ v Nitre tých stavebných objektov plánovanej
stavby, ktoré po kolaudácii majú byť predmetom prevodu do vlastníctva Mesta Nitra.

Predmetné pozemky sa nachádzajú vedľa nehnuteľností vo vlastníctve spol. RH - invest,
s.r.o., zapísaných na LV č. 6068: stavba s. č. 1716 na pozemku „C“ KN parc. č. 748 a
pozemky „C“ KN parc. č. 748 a č. 720/15. Dôvodom odpredaja a prenájomu častí predmetných
pozemkov spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že spol. RH - invest,
s.r.o. po odstránení svojej stavby vybuduje na svojich a predmetných mestských pozemkoch
v rámci stavby „Párovčan“ polyfunkčný objekt, spevnené plochy a parkovacie miesta v súlade
s urbanistickou štúdiou „Revitalizácia sídliska Párovce“ s tým, že 5 novovybudovaných
parkovacích miest bude vo vyhradenom čase slúžiť aj pre potreby obyvateľov príľahlých
domov v zmysle Nájomnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo
dňa 01.12.2017 (v zmysle uznesenia č. 271/2016-MZ zo dňa 08.09.2016 v znení uzn. č.

421/2016-MZ zo dňa 15.12.2016) a 5 parkovacích miest žiadateľ prevedie do majetku Mesta Nitra bezodplatne príp. za kúpnu cenu vo výške 1,- €.

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: 31.12.2021

K: MR

alebo

II. alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. 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 častí pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra, a to časť o výmere cca 250 m² z „C“ KN parc. č. 720/17 – ostatná plocha o výmere 1051 m² a časť pozemku o výmere cca 20 m² z „C“ KN parc. č. 811 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 6925 m² (výmeru spresní geometrický plán) pre spoločnosť RH - invest, s.r.o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685, t. j. plocha pod hlavnou budovou plánovanej stavby „Párovčan“.

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

zámer prenájmu častí pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra spolu o výmere cca 950 m² (výmeru spresní geom. plán) z parc. reg. „C“ KN č. 720/17 – ostatná plocha o výmere 1051 m², č. 811 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 6925 m², č. 720/16 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 2266 m² a č. 720/1 – ostatná plocha o výmere 23396 m², LV č. 3681 na dobu určitú počas realizácie plánovanej stavby „Párovčan“ (ďalej ako „plánovaná stavba“) do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia príslušných stavebných objektov k plánovanej stavbe max. však na 2 roky od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia k príslušnému stavebnému objektu v rámci plánovanej stavby podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr, pre spoločnosť RH - invest, s.r.o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685.

Investor je povinný vybudovať na predmetne nájmu spevnené plochy, parkovacie miesta a sadové úpravy, ktoré budú slúžiť pre verejnosť za dodržania vopred určených požiadaviek odborných útvarov Mesta Nitra. Súčasťou riešenia spevnených plôch bude vybudovanie stavebného priečného spomaľovacieho prahu pri vjazde za BD na Štúrovej ulici z Párovskej ulice v rovnakej nivele s chodníkom a spevnených plôch pre chodcov a cyklistov vrátane výsadby stromovej aleje pozdĺž Párovskej ulice podľa požiadaviek odboru dopravy. Tieto novovybudované spevnené plochy, 15 parkovacích miest (vrátane 5 parkovacích miest, ktoré vybuduje investor na pozemku v zmysle Nájomnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 01.12.2017) a sadové úpravy prevedie po kolaudácii do 3 mesiacov do vlastníctva Mesta Nitra bezodplatne príp. za kúpnu cenu vo výške 1,- €, za každý stavebný objekt. Spomenuté stavebné objekty budú vybudované podľa požiadaviek Mesta Nitra a v súlade s príslušnými technickými normami. Investor je povinný prizvať k výstavbe plánovanej stavby vrátane stavebného a kolaudačného konania zástupcov Útvaru hlavného architekta a odboru dopravy MsÚ v Nitre tých stavebných objektov plánovanej stavby, ktoré po kolaudácii majú byť predmetom prevodu do vlastníctva Mesta Nitra.

Investor je zároveň povinný dodržať podmienky Výboru mestskej časti č. 2 – Staré mesto zo dňa 16.08.2021.

Predmetné pozemky sa nachádzajú vedľa nehnuteľností vo vlastníctve spol. RH - invest, s.r.o., zapísaných na LV č. 6068: stavba s. č. 1716 na pozemku „C“ KN parc. č. 748 a pozemky „C“ KN parc. č. 748 a č. 720/15. Dôvodom odpredaja a prenájmu častí predmetných pozemkov spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že spol. RH - invest, s.r.o. po odstránení svojej stavby vybuduje na svojich a predmetných mestských pozemkoch v rámci stavby „Párovčan“ polyfunkčný objekt, v súlade s urbanistickou štúdiou „Revitalizácia sídliska Párovce“ a po kolaudácii prevedie do majetku Mesta Nitra tie spevnené plochy, parkovacie miesta a sadové úpravy, ktoré budú slúžiť pre verejnosť.

3. v súlade s ustanovením § 5 ods. 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení

ukončenie platnosti Nájomnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 01.12.2017 (ďalej ako „NZ“), uzatvorenej medzi Mestom Nitra, ako prenajímateľom, a spoločnosťou RH - invest, s.r.o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685 dohodou po schválení odpredaja a prenájmu pozemkov Mestským zastupiteľstvom v Nitre v zmysle bodov 1. a 2. tejto alternatívy tohto uznesenia najneskôr do uzatvorenia kúpnej zmluvy a nájomnej zmluvy v zmysle bodov 1. a 2. tejto alternatívy tohto uznesenia. Predmetom NZ je prenájom časti pozemku vo vlastníctve Mesta Nitra, „C“ KN parc. č. 720/1 o výmere 70 m² na dobu neurčitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, t. j. od 05.12.2017 za nájomné vo výške 1,- €/rok za celý predmet nájmu, za účelom vybudovania 5 parkovacích miest za podmienky, že parkovacie miesta budú k dispozícii pre verejnosť v čase od 18.00 hod. do 08.00 hod., pričom v ostatnom čase budú k dispozícii pre vlastníkov a zákazníkov plánovanej polyfunkčnej stavby na pozemkoch „C“ KN parc. č. 720/15 a č. 748. Predmetom NZ je aj zriadenie predkupného práva k časti predmetného pozemku (v nájme Nájomcu) v prospech Nájomcu, na ktorom Nájomca vybuduje 5 parkovacích miest, pričom minimálna kúpna cena bude stanovená znaleckým posudkom. NZ bola uzatvorená v zmysle uznesenia č. 271/2016-MZ zo dňa 08.09.2016 v znení uzn. č. 421/2016-MZ zo dňa 15.12.2016.“

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

1. zabezpečiť postup stanovený zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v zmysle bodov 1. a 2 schvaľovacej časti uznesenia
2. zabezpečiť vyhotovenie Dohody o ukončení platnosti Nájomnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 01.12.2017 v zmysle bodu 3. schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.12.2021

K: MR

alebo

III. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

1. 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 častí pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra, a to časť o výmere cca 250 m² z „C“ KN parc. č. 720/17 – ostatná plocha o výmere 1051 m² a časť pozemku o výmere cca 20 m² z „C“ KN parc. č. 811 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 6925 m² (výmeru spresní geometrický plán) pre spoločnosť RH - invest, s.r.o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685 (t. j. plocha pod hlavnou stavbou)

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

zámer prenájmu častí pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra spolu o výmere cca 950 m² z parc. reg. „C“ KN č. 720/17 – ostatná plocha o výmere 1051 m², č. 811 – zastav.

plocha a nádvorie o výmere 6925 m² a č. 720/16 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 2266 m², LV č. 3681 pre účely plánovanej stavby „Párovčan“ pre spoločnosť RH - invest, s.r.o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685.

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k. ú. Nitra
(odpredaj a prenájom častí pozemkov na Párovskej ul.)

V súlade s ustanovením § 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Odbor majetku MsÚ Nitra eviduje žiadosť spoločnosti **RH - invest, s.r.o.**, Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685 v zastúpení konateľa - Ing. Roman Hrivňák (ďalej ako „žiadateľ“), zo dňa 21.07.2020 o posúdenie investičného plánu spoločnosti – odkúpenie pozemku ohľadne možnosti postavenia polyfunkčného objektu na Párovciach – budova bývalých verejných WC.

Z predloženej architektonickej štúdie k stavbe „Párovčan“ vyplýva, že navrhovaná budova okrem pozemkov „C“ KN parc. č. 748 a č. 720/15, LV č. 6068 vo vlastníctve žiadateľa, zasahuje aj do vedľajších pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v **kat. území Nitra, časť o výmere cca 250 m² z „C“ KN parc. č. 720/17** a časť o výmere cca 20 m² z „C“ KN parc. č. 811, LV č. 3681.

Plánovaná stavba „Párovčan“ zahŕňa výstavbu spevnených plôch a sadových úprav na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Nitra

Navrhovaná budova má 4 nadzemné podlažia s ustúpeným najvyšším podlažím a jedno podzemné podlažie, kde bude 9 park. miest, priamo pri budove budú 3 park. miesta (v podlubi) a ďalších 10 park. miest bude z boku budovy pri byt. dome na Stavbárskej ul. (z toho 5 park. miest podľa NZ č. j. 2631/2017/OM). Celkovo je teda podľa normy navrhnutých 22 parkovacích miest (z toho 1 miesto bude vyhradené pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie).

Pre účely vydania územného rozhodnutia a následne stavebného povolenia je potrebné uzatvoriť zmluvný vzťah k predmetným pozemkom.

Žiadateľ sa dňa 08.06.2021 vyjadril, že na vlastné náklady vybuduje aj chodník s cyklochodníkom pri bočnej stene bytového domu na Stavbárskej ul. č. 24 podľa požiadavky odboru dopravy MsÚ v Nitre. Chodník je navrhnutý na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Nitra „C“ KN parc. č. 7250/18 a „E“ KN parc. č. 1003/1 („C“ KN parc. č. 1883/10), pričom je potrebné odstrániť jeden strom – borovica. K realizácii tohto chodníka žiadateľ navrhol uzatvoriť zmluvu o výpožičke.

Útvar hlavného architekta vydal stanovisko k investičnému zámeru plánovanej stavby „Párovčan“ z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou (list č. 8224/2020 zo dňa 16.06.2020 v prílohe), v ktorom stavebníkovi v bode 5 uložil podmienku:

Časť stavby je umiestnená na pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve obstarávateľa.

K žiadosti o vyjadrenie pre územné rozhodnutie žiadame doložiť majetkové vyrovnanie na pozemkoch p. č. 720/17, 753/5 k. ú. Nitra.

VMČ č. 2 – Staré mesto: žiadosť prerokoval dňa **24.08.2020** - **Súhlasí** s investičným zámerom za predpokladu doriešenia bezpečných a komfortných peších trás v lokalite, vybudovania vzrastlej aleje stromov vrátane usporiadania sietí a nadväznosti na verejný priestor.

Odporúča odpredaj pozemkov len priamo pod stavbou budovy za cenu podľa aktuálneho znaleckého posudku a výpožičku/prenájom ostatných požadovaných pozemkov za nasledovných podmienok:

- nad rámec počtu parkovacích miest potrebných podľa normy pre IZ vybudovať 10 parkovacích miest navyše na Stavbárskej ulici (min. 5 parkovacích miest ubudne z dôvodu zriadenie vjazdov na severnej strane IZ)
- nespevnené plochy, spevnené plochy a ďalšie realizované investície na teréne na pozemkoch v majetku Mesta Nitra, ktoré budú predmetom prenájmu/výpožičky budú do 3 mesiacov od kolaudácie odovzdané do majetku Mesta Nitra za 1€ a verejne prístupné 24 hod./denne
- doba prenájmu/výpožičky bude ukončená do 3 mesiacov od kolaudácie stavby
- parkovacie miesta budú realizované v súlade s normou tak, aby bolo možnosť ich zaradiť do systému rezidentného parkovania
- v rámci úprav spevnených plôch bude zabezpečené prepojenie pôvodných peších trás
- pešie trasy pozdĺž Párovskej ulice realizovať v minimálnej šírke 3,0 m (mimo šírky schodov)
- v prípade výrubu bude ekvivalentné množstvo stromov nahradené v rámci lokality
- pozdĺž objektu smerom ku Párovskej ulici realizovať stromovú alej (stromy zasadené priamo do rastlého terénu)
- dodržať vzdialenosť parteru stavby minimálne 11m od parc. č. C/747 k. ú. Nitra, chodník popri objekte pozdĺž Stavbárskej ulice v šírke minimálne 2m.

Uvedené stanovisko VMČ č. 2 bolo doručené aj žiadateľovi a prikladáme jeho stanovisko:

- 1.) *Odporúčanie na vybudovanie 10 parkovacích miest nad rámec normy IZ – nesúhlasíme z dôvodu, že ako investor budeme platiť mestu Nitra do fondu financie, ktoré mesto môže využiť na podporu vybudovania parkovacej stratégie.*
- 2.) *Odporúčanie na odovzdanie našich investícií na pozemkoch mesta- investor bude revitalizovať chodník od budovy VBC , trávnatú plochu za novou budovou a pri východe z parkoviska z novej budovy spolu s výsadbou zelene a aj stromov a v projekte budeme riešiť strechu novej budovy ako zelenú, súhlasíme s odovzdaním týchto plôch ako výpožičku naspäť mestu po kolaudácii, ako investor si chceme ponechať plochu pri východe z parkoviska z budovy a aj s parkovacími plochami hneď pri budove, aby tam neprichádzalo k následnému blokovaniu a problémom s neprispôsobivými majiteľmi áut (mesto nevlastní a ani nemá zazmluvnenú odťahovaciu službu), parkovacie plochy za Stavbárskou ulicou v počte 5 ks máme právoplatnú nájomnú zmluvu sme ochotní rokovať s mestom o úprave tejto nájomnej zmluvy.
V tomto bode súhlasíme s odovzdaním pozemkov naspäť do vlastníctva mesta spolu s našou investíciou na týchto pozemkoch okrem parkovacích miest a výjazdov z budovy.*
- 3.) *Súhlasíme s dobou výpožičky 3 mesiace po ukončení kolaudácie.*
- 4.) *Parkovacie miesta priamo pri budove pri jej východe z parkoviska bude nutne si ponechať v našom vlastníctve(vid vyššie uvedené dôvody), parkovisko od Stavbárskej ulice sme pripravení odovzdať mestu do vlastníctva, ak to bude povoľovať stavebný zákon pri kolaudácii budovy.*
- 5.) *Pešie trasy a chodník budeme realizovať na základe právoplatných noriem, ktoré budú súčasťou stavebného povolenia.*
- 6.) *Chodník v šírke 3m budeme realizovať na základe stavebného povolenia a právoplatných noriem.*
- 7.) *Výrub stromov nahradíme podľa právoplatných noriem, bude to súčasťou projektu.*
- 8.) *Výsadba stromovej aleje od Párovskej ulice bude možná iba vtedy, ak to podmienky na jej výsadbu povolia (siete, potrubia a pod.).*
- 9.) *Vzdialenosť 11 m od parc. C KN č. 747 (bytový dom na Stavbárskej ul. č. 24) dodržíme*

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokovala dňa 22.09.2020 a uznesením č. **143/2020 odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť pre spoločnosť RH - invest, s.r.o. v k. ú. Nitra:

- a) odpredaj časti pozemku „C“ KN parc. č. 720/17 o výmere cca 250 m² a časti pozemku „C“ KN parc. č. 811 o výmere cca 20 m² (výmeru spresní geometrický plán), t. j. plocha pod hlavnou stavbou za kúpnu cenu 110,- €/m² + DPH;
- b) výpožička častí pozemkov 720/17 a č. 811 - záber spolu o výmere cca 950 m² + cca 70 m² na vybudovanie 5 parkovacích miest, ktoré žiadateľ po vybudovaní odovzdá do majetku Mesta Nitra, aby boli následne zaradené do siete rezidentského parkovania (výmeru spresní geom. plán), za účelom vydania stavebného povolenia k spevneným plochám a k sadovým úpravám na dobu odo dňa uzatvorenia zmluvy o výpožičke do uzatvorenia nájomnej zmluvy najviac však na 2 roky odo dňa účinnosti zmluvy o výpožičke za podmienky, že novovybudované spevnené aj nespevnené plochy investor prevedie do vlastníctva Mesta Nitra za 1,-€ (za podmienky, že budú vybudované tak, že Mesto Nitra bude schopné zabezpečiť ich prevádzku). Následne po vydaní stav. povolenia prenájom na dobu určitú počas realizácie spevnených plôch a sadových úprav v rámci uvedenej stavby do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia max. však na 2 roky od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia, podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr, za nájomné vo výške 6,-€/m²/rok, pričom nájomné začnú platiť odo dňa skutočného zahájenia stavebných prác na predmetných stavebných objektoch do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k nim.

Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: predmetný materiál č. 902/2021 prerokovala za účasti Ing. Hrivňáka na riadnom zasadnutí konanom dňa **14.07.2021** a uznesením č. 123/2021 **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť alternatívu č. 1** a potvrdzuje svoje pôvodné stanovisko k predmetnej veci pre spol. RH - invest, s.r.o. zo dňa 22.09.2020.

Odbor majetku MsÚ v Nitre: odporúča, aby spevnené plochy tesne pri plánovanej stavbe, ktoré budú využívané ako vstup vpredu a vzadu, zároveň aj vjazd a výjazd do podzemnej garáže zostali vo vlastníctve žiadateľa, lebo priamo súvisia s prevádzkou plánovanej stavby a bolo by problematické pre Mesto Nitra vykonávať ich údržbu. Taktiež odporúča ponechať vo vlastníctve žiadateľa tri príľahlé parkovacie miesta (pri vjazde a výjazde do podzemného parkovania), lebo to stanovuje stavebný zákon (po prepočítaní podľa STN). Z uvedeného dôvodu odporúča, aby bol žiadateľ aj vlastníkom pozemku pod týmito plochami.

V zmysle uvedeného odbor majetku odporúča:

- 1. Odpredaj** častí pozemkov spolu o výmere cca 270 m² z „C“ KN parc. č. 720/17 a č. 811 (výmeru spresní geom. plán), t. j. plocha pod hlavnou stavbou vrátane plochy priamo slúžiacej ako vstup do novostavby vpredu aj vzadu a plochy pre vjazd/výjazd z podzemného parkoviska a príľahlej plochy navrhutej na 3 park. miesta (vyznačené v štúdii hrubou červenou prerušovanou čiarou),
- 2. Prenájom** častí pozemkov 720/17 a č. 811 a č. 720/16 - záber spolu o výmere cca 950 m² (výmeru spresní geom. plán) LV č. 3681 na dobu určitú počas realizácie plánovanej stavby „Párovčan“ (ďalej ako „plánovaná stavba“) do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia príslušných stavebných objektov k plánovanej stavbe max. však na 2 roky od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia k príslušnému stavebnému objektu v rámci plánovanej stavby, podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane skôr, pre spoločnosť RH - invest, s.r.o., Ďurkova ul. 23, 949 01 Nitra, IČO: 36531685. Investor prevedie novovybudované spevnené aj nespevnené plochy – sadové úpravy do vlastníctva Mesta Nitra bezodplatne, príp. za 1,-€, ktoré budú slúžiť pre verejnosť a za podmienky, že toto dielo bude vybudované podľa vopred určených technických požiadaviek odborných útvarov Mesta Nitra a súčasne za podmienky, že Mesto Nitra bude schopné zabezpečiť ich prevádzku a údržbu. Zmluva o nadobudnutí týchto stavebných objektov môže byť uzatvorená až po schválení prevzatia v zmysle Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení (podľa hodnoty - mestským zastupiteľstvom samostatným uznesením, príp. primátorom).

Pre účely vydania stavebného povolenia k vybudovaniu spevnených plôch odporúča výpožičku na dobu odo dňa uzatvorenia zmluvy o výpožičke do uzatvorenia nájomnej zmluvy najviac však na 2 roky odo dňa účinnosti zmluvy o výpožičke. Majetkovoprávny vzťah k pozemkom vo vlastníctve Mesta Nitra, na ktorých budú vybudované spevnené plochy, ktoré zostanú vo vlastníctve investora, bude riešený samostatným uznesením mestského zastupiteľstva.

Pre účely vybudovania chodníka pre chodcov spolu s cyklochodníkom podľa požiadavky odboru dopravy odporúča odbor majetku uzatvoriť so žiadateľom zmluvu o výpožičke predmetných častí pozemkov s podmienkou, že žiadateľ tento chodník prevedie bezodplatne, príp. za 1,-€ do vlastníctva Mesta Nitra a súčasne za splnenia podmienky, že chodník bude vybudovaný podľa vopred určených požiadaviek odboru dopravy MsÚ v Nitre. Prevzatie chodníka bude možné tiež až po schválení v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení.

V okolí plánovanej stavby sú uložené inžinierske siete – v prílohe snímka so zákresom z ktorej je zrejmé, že pravdepodobne nebude možné vysadiť stromovú alej pozdĺž Párovskej ul. podľa požiadavky VMČ č. 2.

Žiadateľ odkúpil v r. 2018 od Mesta Nitra pozemok v k. ú. Nitra „C“ KN parc. č. 720/15 o výmere 78 m² za účelom vybudovania polyfunkčného objektu v súlade s urbanistickou štúdiou „Revitalizácia sídliska Párovce“ za kúpnu cenu 110,- €/m² + DPH s podmienkou, že na vlastné náklady vybuduje 5 parkovacích miest, v zmysle uznesenia č. 306/2015-MZ zo dňa 10.09.2015 v znení uzn. č. 417/2015-MZ zo dňa 26.11.2015, ktorým zároveň Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo účelovo použiť finančné prostriedky z predaja pozemku na vybudovanie 5 parkovacích miest na ulici Stavbárska.

Zároveň bola pre účely vybudovania 5 parkovacích miest k tejto stavbe so žiadateľom ako nájomcom (ďalej ako „Nájomca“) uzatvorená Nájomná zmluva so zriadením predkupného práva č. j. 2631/2017/OM zo dňa 1.12.2017 (ďalej ako „NZ“), predmetom ktorej je prenájom časti pozemku vo vlastníctve Mesta Nitra „C“KN parc. č. 720/1 o výmere 70 m² na dobu neurčitú od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy za nájomné 1,-€/rok za celý predmet nájmu, za účelom vybudovania 5 parkovacích miest za podmienky, že parkovacie miesta budú k dispozícii pre verejnosť v čase od 18.00 hod. do 08.00 hod., pričom v ostatnom čase budú k dispozícii pre vlastníkov a zákazníkov plánovanej polyfunkčnej stavby na pozemkoch „C“ KN parc. č. 720/15 a č. 748. V prípade, ak do 2 rokov od vydania stavebného povolenia na vybudovanie parkovacích miest nebude vydané kolaudačné rozhodnutie, bude upravená výška nájomného na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Predmetom NZ je aj zriadenie predkupného práva k časti predmetného pozemku (v nájme Nájomcu) v prospech Nájomcu, na ktorom Nájomca vybuduje 5 parkovacích miest, pričom minimálna kúpna cena bude stanovená znaleckým posudkom. NZ bola uzatvorená v zmysle uznesenia č. 271/2016-MZ zo dňa 08.09.2016 v znení uzn. č. 421/2016-MZ zo dňa 15.12.2016.

Zasadnutia Výboru mestskej časti č. 2 Staré mesto dňa 16.08.2021 sa osobne zúčastnil Ing. Roman Hrivňák, konateľ spoločnosti RH - invest, s.r.o., pričom bola dosiahnutá spoločná dohoda výboru a konateľa, a to:

VMČ č. 2 Staré Mesto

S ú h l a s í s prenájomom a predajom za nasledovných podmienok:

- *Predaj pozemku len pod plánovanou stavbou*
- *Požadujeme dodržať parametre stavby tzn. nezasahovať stavbou a schodiskami do priestoru mimo plánovaný objekt*

- 5 parkovacích miest v nájomnej zmluve z roku 2018 vybudovať a odovzdať v zmysle nájomnej zmluvy
- Ďalších 10 parkovacích miest vybudovať na náklady investora a následne po kolaudácii do 3 mesiacov odovzdať do majetku mesta bez ďalších podmienok ako náhradu za zabraté parkovacie miesta v lokalite
- Vybudovať spevnené plochy pred objektom smerom k Párovskej ulici v celej šírke od budovy po jazdný pruh Párovskej ul.
- V rámci spevnenej plochy pozdĺž Párovskej ul. realizovať alej vzrastlých stromov s použitím root control systému alebo koreňových buniek.

VMČ č. 2 Staré Mesto

Žiada, aby odbor majetku MsÚ hore uvedené zapracoval do materiálu na prerokovanie v MZ

Návrh na uznesenie je spracovaný v alternatívach, pričom I. alternatíva je vypracovaná podľa odporúčenia Komisie MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť zo dňa 22.09.2020.

II. alternatíva je spracovaná na základe požiadaviek Ing. arch Mezeia – zástupcu VMČ č. 2, ktoré vyplynuli z rokovania konaného dňa 21.06.2021 za účasti p. primátora, zástupcov odboru majetku a zástupcov investora a podľa uznesení VMČ č. 2 zo dňa 24.08.2020 a 16.08.2021.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k. ú. Nitra (odpredaj a prenájom častí pozemkov na Párovskej ul.) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



RH-Invest s.r.o.

○ Mesto Nitra

mat.č. 902/2021



1:250

1M

SITUÁCIA, NÁVRH - VLASTNÍCKE VZŤAHY

PÁROVSKÁ ULICA

Mesto
Nitra

811

predmet
žiadosti
o odkúpenie

RH-Invest

Mesto
Nitra

720/17

Starbavská

720/16

PARCELY INVESTORA STAV
153 M²
PARCELY INVESTORA NÁVRH
420 M²
SPOLU
Z.ÚCH.
720/15+748
720/17
811
753/5
PARCELA PODLA KN
TYP: ČÍSLO PARCELY

8092

PARCELA PODLA KN
TYP: ČÍSLO PARCELY

751

749

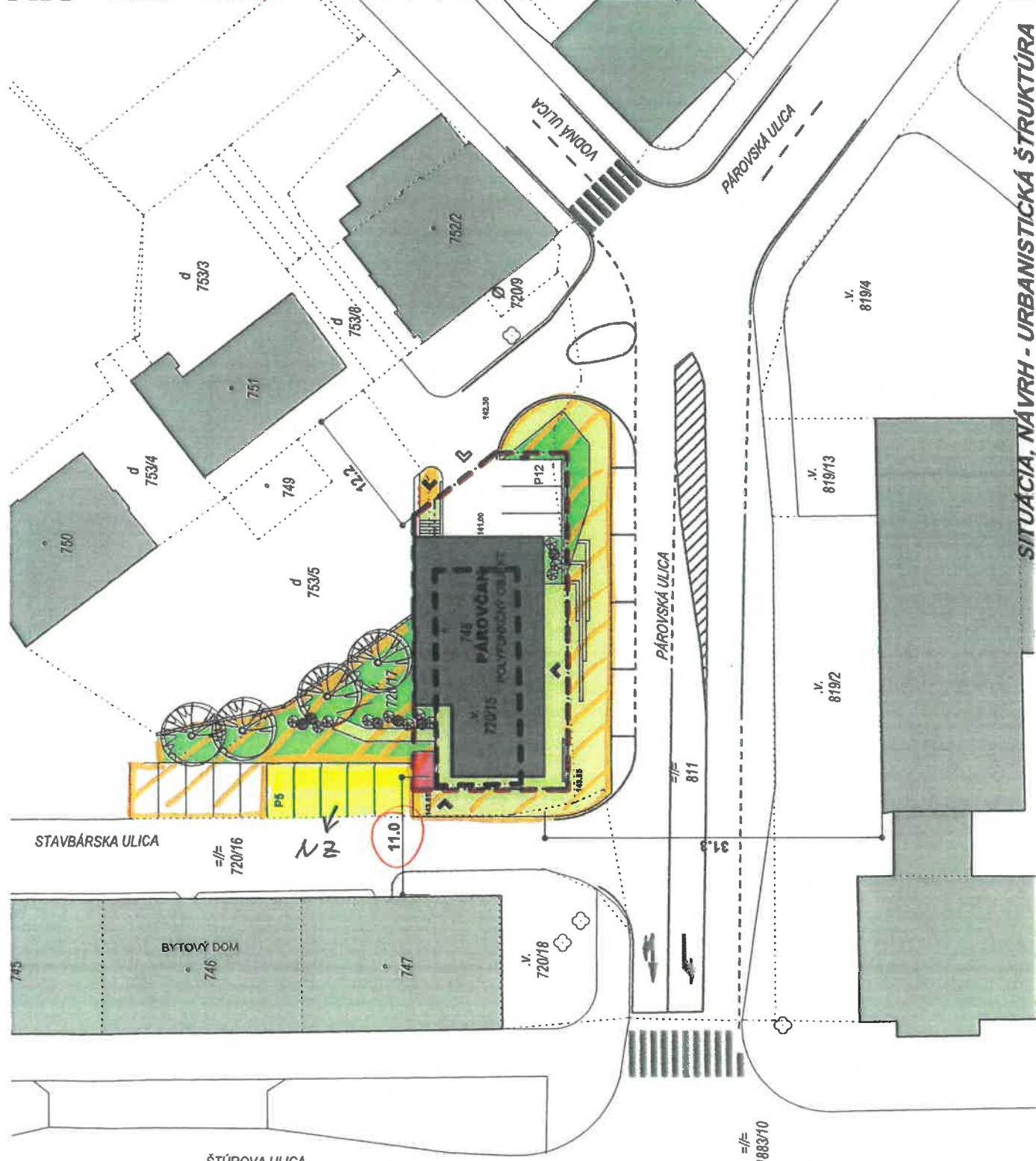
d
753/5

c
75

mat. č. 902/2021

PARCELA INVESTORA	153 m ²
P. INVESTORA - NÁVRH	420 m ²
PARCELA PODLA KN TYP, ČÍSLO PARCELY	8092
BUDOVY PODLA KN	
BUDOVA - NÁVRH	
VSTUP, VJAZD	
CHODNÍKY	
ZELEŇ	
MIESTO PRE NÁDOBY K ODP.	

URBANISTICKÉ UKAZOVATELE	
POSUDZOVANÉ ÚZEMIE	585 m ²
PARCELA INVESTORA	153 m ²
PARCELA INVESTORA - NÁVRH	420 m ²
ZASTAVANÉ PLOCHY	255 m ²
SPEVNEŇENÉ PLOCHY	185 m ²
NESPEVNEŇENÉ PLOCHY	145 m ²
PARKOVANIE NA TERÉNE	8 PM
PARKOVANIE V GARÁŽI	9 PM



SITUÁCIA, NÁVRH - URBANISTICKÁ ŠTRUKTÚRA

10M 1:500

ŠTÚROVA ULICA

predmet žiadosti o prenájom cca 950 m²

5 park. miest v užívaní žiadateľa v zmysle NZ so zriadením predk. práva

mat.c: 902/2021



1:250

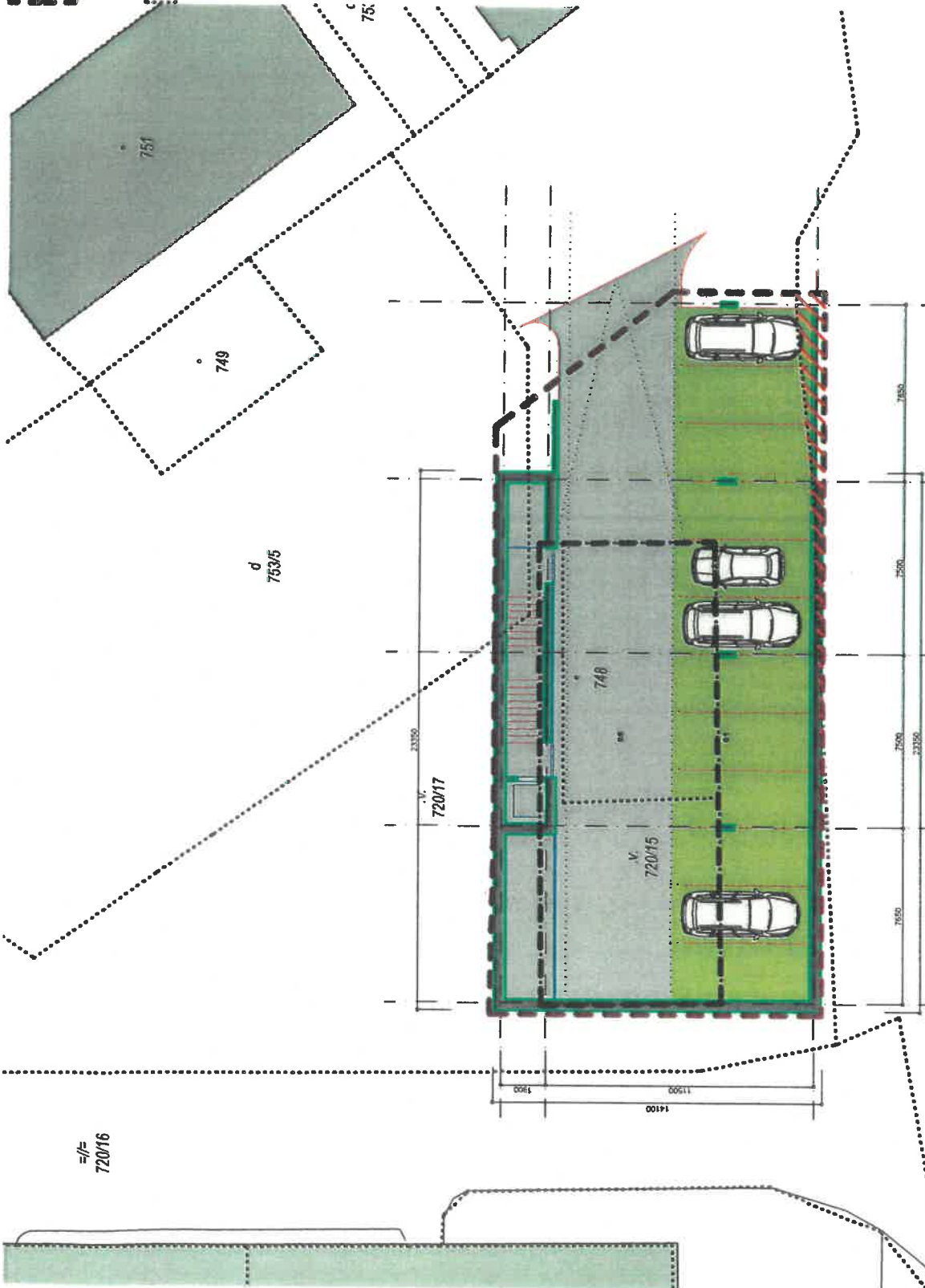
1M

SITUÁCIA, NÁVRH - VLASTNÍCKE VZŤAHY

PÁROVSKÁ ULICA

811

PARCELY INVESTORA STAV
153 M²
PARCELY INVESTORA NÁVRH
SPOLU: 420 M²
Z TOHO:
720/15-748
720/17
811
753/5
PARCELA PODĽA KN
TYP, ČÍSLO PARCELY
8092



720/16



MESTO NITRA

Mestský úrad v Nitre

Útvar hlavného architekta

Referát urbanizmu a architektúry

mat. 902/2021

RH-invest, spol. s r.o.

Ďurkova 23

949 01 Nitra

Váš list číslo/zo dňa
3.6.2020

Naše číslo
8224/2020

Vybavuje/linka
Ing. arch. Kondrla/344

Nitra
16.6.2020

Vec: Stanovisko k investičnému zámeru z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou

MsÚ v Nitre útvar hlavného architekta na základe predloženej architektonickej štúdie vydáva:

STANOVISKO

stavba: **PÁROVČAN**
polyfunkčný objekt
miesto stavby: **p.č. 748, 720/15, 720/17, 753/5 k.ú. Nitra, Párovská ulica**
obstarávateľ: **RH-invest, spol. s r.o., Ďurkova 23, 949 01 Nitra**

MsÚ v Nitre útvar hlavného architekta žiada v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie dodržať nasledovné podmienky vyplývajúce z ÚPN mesta Nitra a príslušných právnych predpisov:

1. Z hľadiska priestorového usporiadania je navrhovaná stavba v zmysle ÚPN mesta Nitra umiestnená v lokalite so stanovenou zástavbou uličnou kompaktnou s koeficientom zastavanosti $kz \leq 0,8$ vrátane spevnených plôch a komunikácií.
2. Časť stavby je umiestnená v lokalite funkčne určenej na zeleň urbánnu ekostabilizujúcu
3. Z uvedeného dôvodu úpravu plôch a priestranstiev v okolí navrhovanej stavby žiadame navrhnúť podľa samostatného projektu sadových úprav. Nezastavateľné plochy sú určené v celom rozsahu pre umiestnenie funkcie zelene, na takejto ploche sa musí zabezpečiť pokrývnosť drevinami v minimálnom podiele 60%.
4. V zmysle ÚPN mesta Nitra v prípade ak reálna existujúca zastavanosť neumožňuje umiestniť stanovený podiel zelene je potrebné požadovať formu vegetačných úprav na objekte (tzv. zelené strechy a fasády) s ohľadom na statické podmienky stavby a význam stavby
5. Časť stavby je umiestnená na pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve odstarávateľa. K žiadosti o vyjadrenie pre územné rozhodnutie žiadame doložiť majetkové vyrovnanie na pozemkoch p.č. 720/17, 753/5 k.ú. Nitra

7. Stavebník je povinný v riešenom území zrealizovať potrebný počet parkovacích miest pre vybavenosť a bývanie podľa prepočtu vypracovaného v zmysle STN 736110/Z2
K žiadosti o vyjadrenie pre územné rozhodnutie žiadame doložiť prepočet parkovacích miest vypracovaný oprávnenou osobou.
Parkovacie miesta žiadame v maximálnej miere integrovať do objektu.
8. Stavebný objekt žiadame riešiť z materiálov s kvalitnou povrchovou úpravou fasády

Toto stanovisko nenahrádza stanoviská, posúdenia a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov. Rovnako nenahrádza preskúmanie dokladov o vlastníckom práve stavebníka k pozemkom, na ktorých majú byť predmetné stavebné objekty.

Poznámka:

Toto nie je vyjadrenie pre územné rozhodnutie!

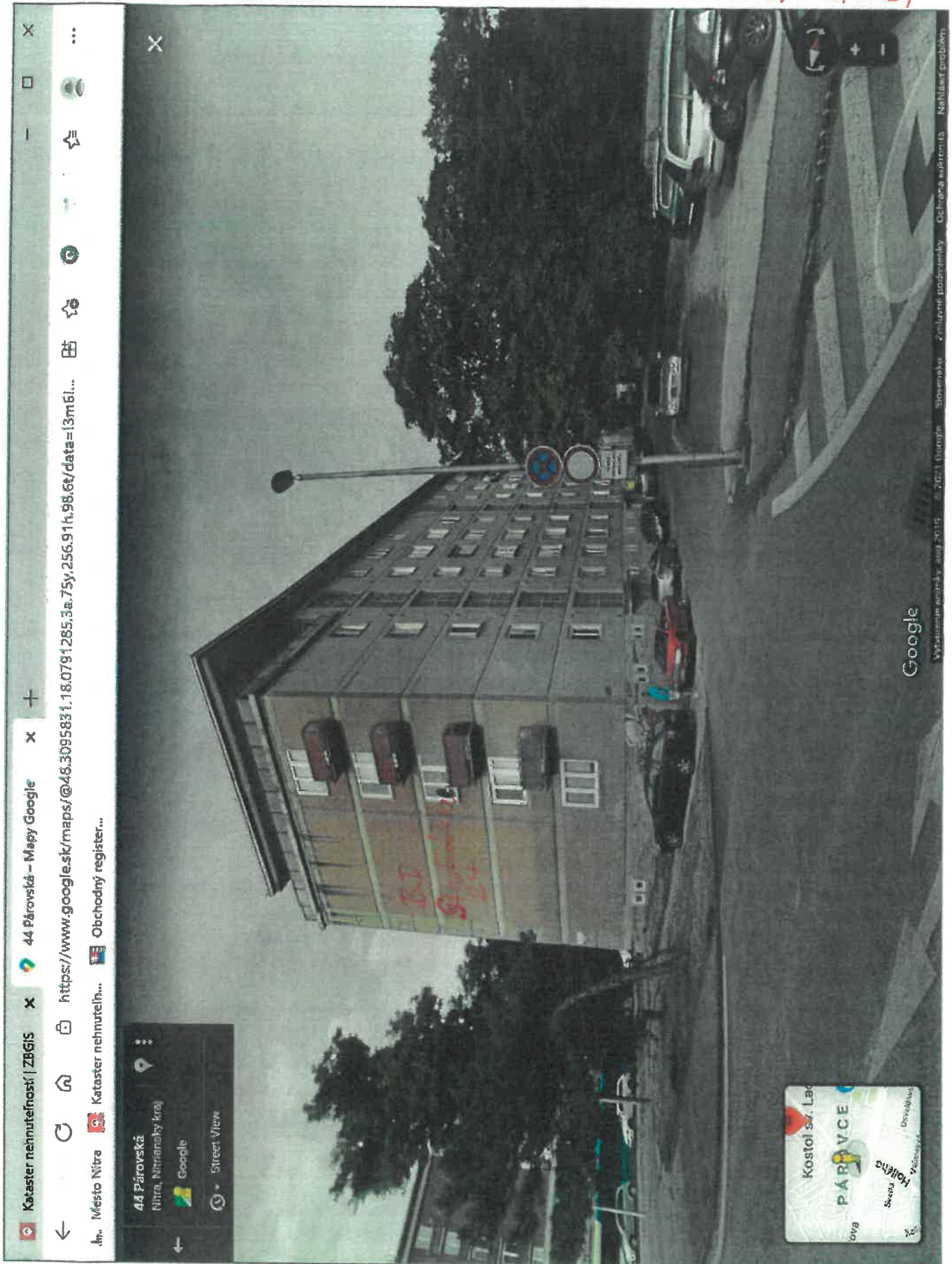
S pozdravom,

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

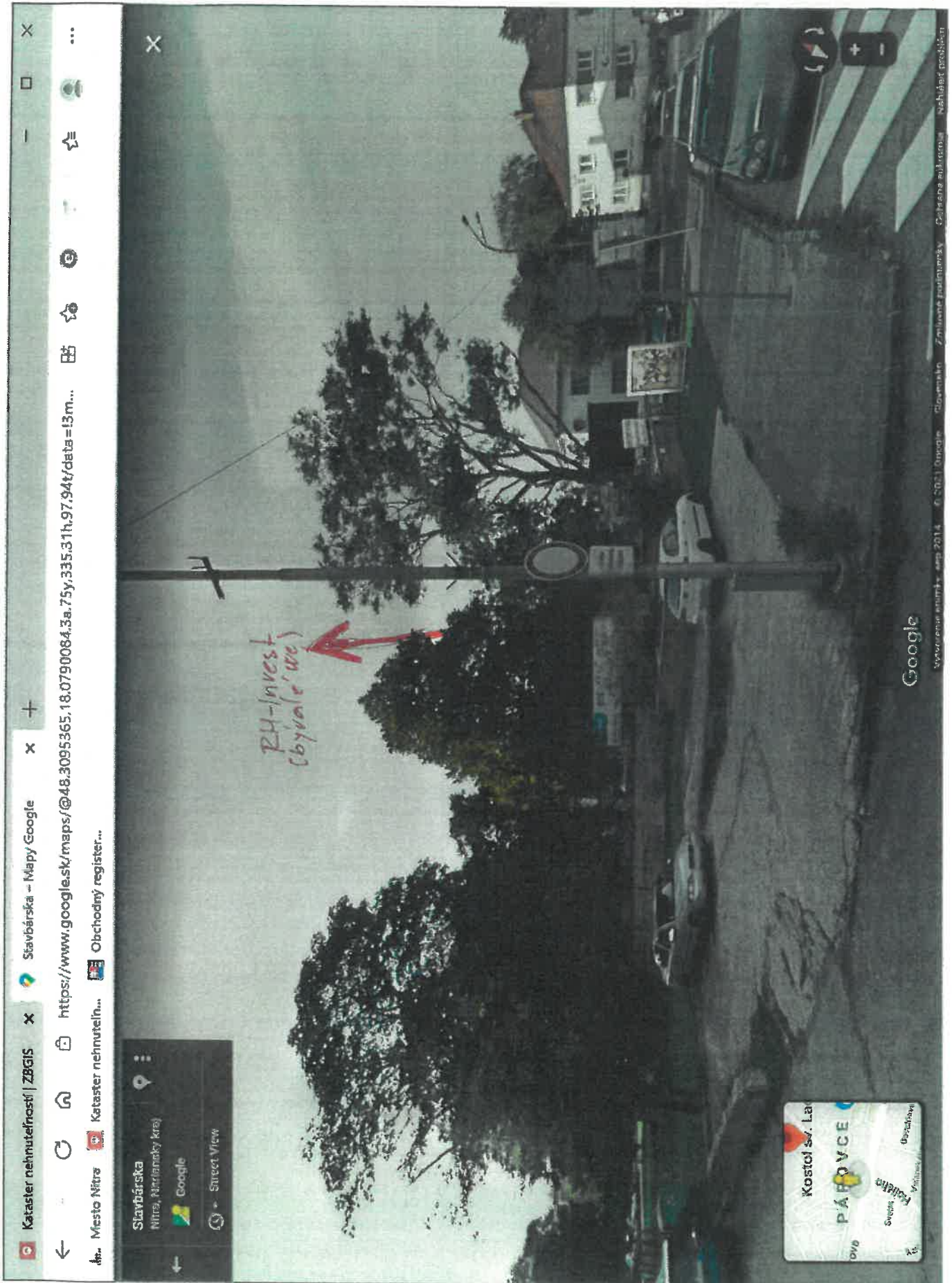
- 34 -


Ing. arch. Viktor Šabík, AA
Hlavný architekt mesta Nitra

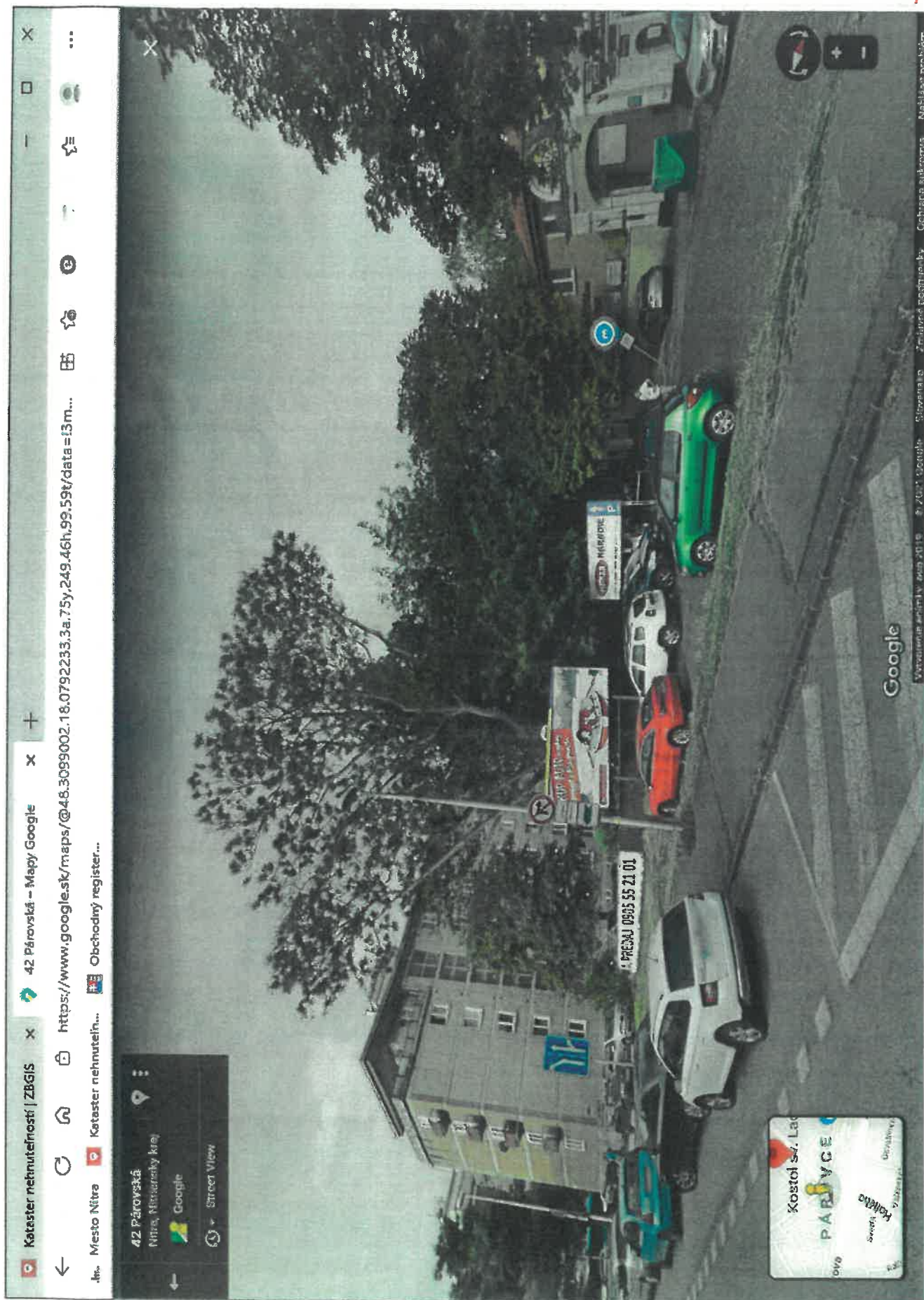
mat. č. 902/2021

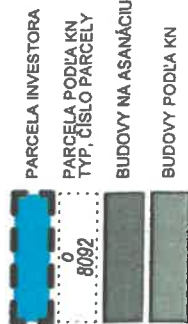


mat. i. 902/2021



mat. č. 902/2021





INŽINIERSKE SIETE - STAV

DISTRIBUČNÝ VODOVOD

DISTRIBUČNÝ VODOVOD

VODOVODNÁ PRÍPOJKA

VEREJNÁ KANALIZÁCIA

JEDNOTNÁ KANALIZÁCIA

DISTRIBUČNÝ PLYNOVOD

DISTRIBUČNÝ STL PLYNOVOD

NEFUNKČNÝ PLYNOVOD

DISTRIBUČNÝ ROZVOD NN

DISTRIBUČNÝ NN ROZVOD

ELEKTRICKÁ PRÍPOJKA NN

ELEKTROMER, ROZVÁDZAČ

DISTRIBUČNÝ TEPLOVOD

TEPLOVOD

OP TEPLOVOD

VEREJNÉ OSVETLENIE

VEREJNÉ OSVETLENIE

DISTRIBUČNÉ TELEKOMUNIKAČNÉ VEDENIE

TELEKOM

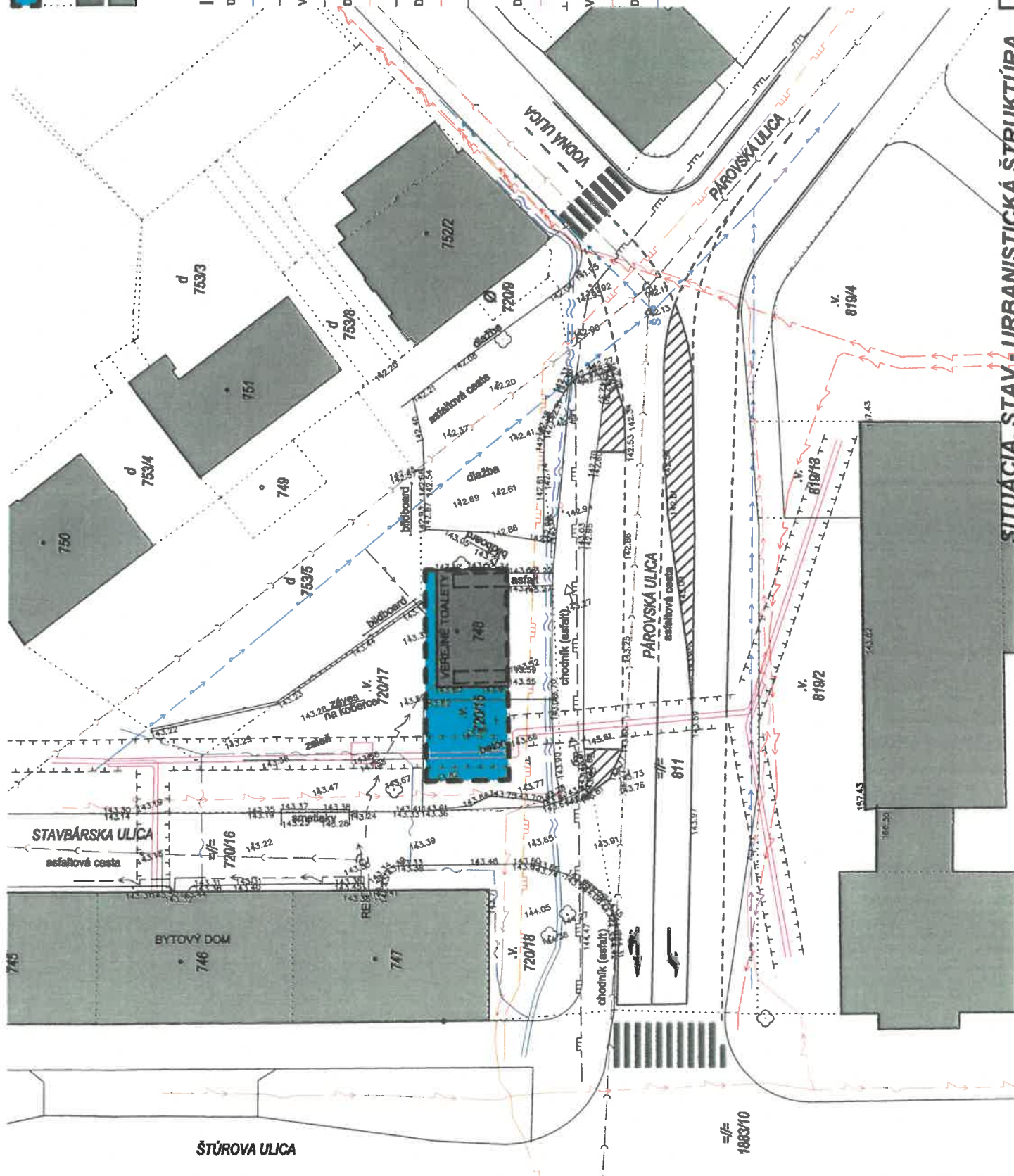
mat.č.: 902/2021



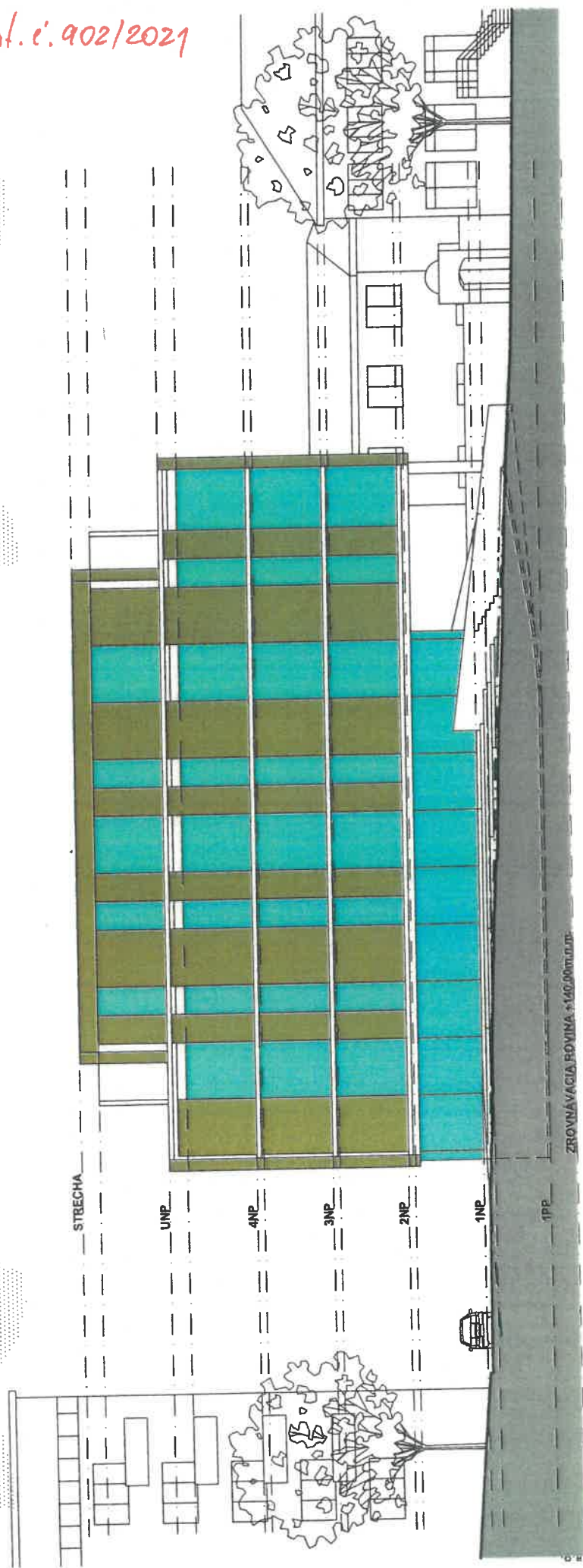
10M

1:500

SITUÁCIA, STAV - URBANISTICKÁ ŠTRUKTÚRA



mat. č. 902/2021



ZROVNÁVACIA ROVINA +140,00m.n.m.

POHĽAD P1, NÁVRH - ULIČNÝ POHĽAD



1:250

mat.č. 902/2021

PRIESTOROVÁ ŠTÚDIA



mat.e: 902/2021

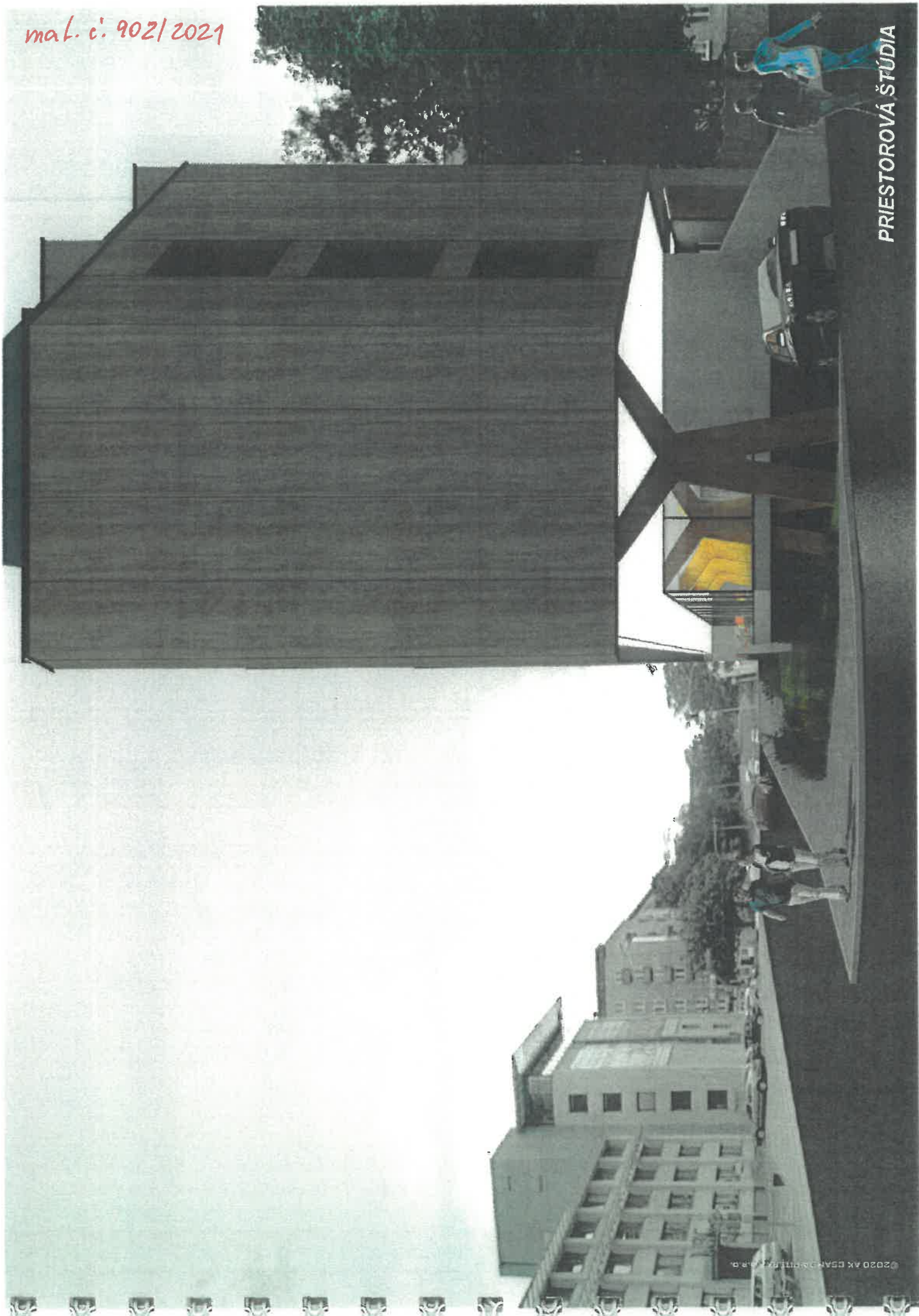
PRIESTOROVÁ ŠTÚDIA

© 2020 AK CSANOVA-PIETERA s.r.o.

mat. č. 902/2021

PRIESTOROVÁ ŠTÚDIA

© 2020 AK USANOVENIA, s.r.o.



mat.č. 902/2021

