



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, dočasne poverený výkonom funkcie prednostu Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	397/2019
Názov materiálu:	Návrh na zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry - odpredaj pozemkov v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa)
Spracovateľ:	Angela Marková, referent majetkoprávneho usporiadania
Napísal:	Angela Marková, referent majetkoprávneho usporiadania
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	12.12.2019
Dátum vyhotovenia:	28.11.2019

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

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry - odpredaj pozemkov v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa)

A.

neschvaľuje

zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019

a žiada postupovať v zmysle schváleného pôvodného zámeru na odpredaj podľa uznesenia č. 146/2019-MZ zo dňa 25.04.2019, ktorým sa schválil odpredaj pozemkov žiadateľovi Jánovi Šaligovi ukladá

vedúcemu odboru majetku

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

T: 30.06.2019

K: MR

B.

schvaľuje

zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry - odpredaj pozemku v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa) nasledovne:

- v schvaľovacej časti uznesenia vypustiť celé pôvodné znenie
a nahradiť ho znením:

„I. alternatíva

schváliť

podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

1. zámer odpredať časť pozemku o výmere 692 m² na základe prerozdelenia pôvodných pozemkov parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² a parc. C KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísaných v LV č. 6879 kat. úz. Nitra, čo spolu predstavuje výmeru 1153 m², v prospech JUDr. Mariána Macka, Kocel'ova 1110/2, 949 01 Nitra a Ing. Rudolfa Hrivíka, PhD., Strmá 1993/17, 949 01 Nitra

a

2. zámer odpredať zvyšnú časť o výmere 461m² pre Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, 949 01 Nitra (s možnosťou úhrady kúpnej ceny v splátkach).

Prerozdelenie a vysporiadanie pozemkov bude stanovené na základe geometrického plánu. Náklady s vypracovaním geometrického plánu uhradia žiadatelia JUDr. Marián Macko a Ing. Rudolf Hrivík, PhD.

Dôvodom odpredaja pozemkov je, že svojou polohou predstavujú prilahlé pozemky pre obidvoch žiadateľov a Mesto Nitra ich dlhodobo nevyužíva. Pozemky sú v trvalom oplotení žiadateľa Jána Šaligu, ktorý má na časti o výmere 461 m² postavený rodinný dom v jeho vlastníctve a zároveň sa mu zabezpečí prístup k svojej nehnuteľnosti.

Správny poplatok za návrh na vklad do katastra nehnuteľností uhradia kupujúci.

ukladá

vedúcemu odboru majetku

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

T: 30.06.2019

K: MR

alebo

II. alternatíva

s c h v á l i ť

1. podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer odpredať časť o výmere 692 m² oddelenej z pôvodných pozemkov parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² a parc. C KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísaných v LV č. 6879 kat. úz. Nitra, čo spolu predstavuje výmeru 1153 m², v prospech JUDr. Mariána Macka, Koceľova 1110/2, 949 01 Nitra a Ing. Rudolfa Hrivíka, PhD., Strmá 1993/17, 949 01 Nitra

a

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

zámer prenájmu zvyšnej časti dotknutých pozemkov o výmere 461 m² pre Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, 949 01 Nitra.

Prerozdelenie a vysporiadanie pozemkov bude stanovené na základe geometrického plánu. Náklady s vypracovaním geometrického plánu uhradia žiadatelia JUDr. Marián Macko a Ing. Rudolf Hrivík, PhD.

Správny poplatok za návrh na vklad do katastra nehnuteľností uhradia kupujúci

Dôvodom odpredaja a prenájmu pozemkov je, že svojou polohou predstavujú priľahlé pozemky pre obidvoch žiadateľov a Mesto Nitra ich dlhodobo nevyužíva. Pozemky sú v trvalom oplatení žiadateľa Jána Šaligu, ktorý má na časti o výmere 461 m² postavený rodinný dom v jeho vlastníctve.

Prenájomom by si mesto mohlo zabezpečiť príjem z nájomného vzťahu s dlhodobým užívateľom pozemkov.

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: 30.06.2019

K: MR

alebo

III. alternatíva

s c h v á l i ť

1. zámer odpredať časť o výmere 692 m² oddelenej z pôvodných pozemkov parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² a parc. C KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísaných v LV č. 6879 kat. úz. Nitra, čo spolu predstavuje výmeru 1153 m², formou obchodnej verejnej súťaže

a

2. podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
zámer prenajať zvyšnú časť dotknutých pozemkov o výmere 461 m² pre Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, 949 01 Nitra.

Prerozdelenie a vysporiadanie pozemkov bude stanovené na základe geometrického plánu, ktorý bude vypracovaný na náklady Mesta Nitra.

Keďže sa jedná o pozemky, ktoré sú Mestom Nitra dlhodobo nevyužívané v trvalom oplatení žiadateľa Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, 949 01 Nitra bez zmluvného vzťahu, mesto môže získať na základe obchodnej verejnej súťaže na odpredaj časti pozemku s väčšou výmerou 692 m² vyšší výnos.

Prenájomom menšej výmery 461 m² by si mesto mohlo zabezpečiť príjem z nájomného vzťahu s dlhodobým užívateľom pozemkov, ktorý ich má v trvalom oplatení spolu s rodinným domom v jeho vlastníctve postavenom na tejto časti pozemku

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: 30.06.2020

K: MR“

Návrh na zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry - odpredaj pozemku v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa)

V súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitry v platnom znení predkladáme návrh na zmenu uznesenia zámeru nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry.

Mesto Nitra je vlastníkom pozemku parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² a parc. E KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísaných v LV č. 6879 v kat. úz. Nitra.

Mestský úrad v Nitre, odbor majetku evidoval žiadosť Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, 949 01 Nitra o odpredaj pozemkov označených ako parc. E KN č. 3300/1 o výmere 241 m² a parc. E KN č. 3338/1 o výmere 912 m² zapísaných v LV č. 6879 v kat. úz. Nitra. Pozemky sa nachádzajú na ul. Janka Kráľa. Tvoria majetkovú podstatu par. C KN č. 904 a 905 bez založeného listu vlastníctva.

Na pozemku parc. E KN č. 3338/1 je postavený rodinný dom súp. č. 1066. Vlastnícke právo k domu je zapísané v LV č. 2333 kat. úz. Nitra – vlastník Ján Šaliga v 1/1. Žiadateľ má podľa žiadosti záujem usporiadať si vlastníctvo pozemku pod domom ako aj príslušného pozemku. Pozemky ako aj dom sú v jeho trvalom oplotení. O odpredaj pozemkov parc. E KN 3300/1 a 3338/1 už žiadal otec p. Jána Šaligu, ale jeho žiadosť v minulosti nebola schválená. Rodičia žiadateľa Ján a Katarína Šaligovi užívali tieto nehnuteľnosti od ich kúpy v r. 1980 (zmluva nebola registrovaná). Žiadateľ o odpredaj predmetné nehnuteľnosti užíva od r. 1993, keď mu ich rodičia darovali (bez zápisu v KN).

Podľa informácií z Odboru miestnych daní a poplatkov MsÚ v Nitre zaplatil Ján Šaliga v r. 2019 daň za pozemok označený ako parc. 905 vo výmere 1000 m². Daň platí od 01.01.2005

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: na svojom riadnom zasadnutí konanom dňa 25.04.2019 uznesením č. 146/2019-MZ schválilo

a) podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer odpredaja pozemku parc. E KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitry, pre žiadateľa Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, Nitra, v podiele 1/1, ktorý je vlastníkom stavby rodinného domu súp. č. 1066 na tomto pozemku

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

zámer odpredaja pozemku parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitry, pre žiadateľa Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, Nitra, v podiele 1/1.

Dôvodom odpredaja je vysporiadanie mestského pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa a usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom v trvalom užívaní žiadateľa.

Žiadateľ uhradí náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na svojom zasadnutí dňa 07.03.2019 základe uznesenia č. 39/2019 odporučila schváliť odpredaj pozemkov pre Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, 949 01 Nitra za cenu podľa znaleckého posudku, ktorý dá vypracovať Mesto Nitra na náklady žiadateľa. Zároveň odporučila schváliť splátkový kalendár na úhradu kúpnej ceny a predkupné právo k predmetným nehnuteľnostiam.

Po vyhotovení posudku bol žiadateľ následne informovaný o cene vyhotovenia znaleckého posudku č. 129/2019 zo dňa 22.05.2019 v sume 450,- EUR a hodnote pozemkov, ktorá

predstavuje spolu 136 065,53 EUR (118,01 EUR/m²). Hodnota pozemku parc. E KN č. 3300/1 vo výmere 241 m² je 28 440, 41 EUR a pozemku parc. E KN č. 3338/1 vo výmere 912 m² je 107 625,12 EUR). Žiadateľ Ján Šaliga po oznámení kúpnej ceny nesúhlasil s odkúpením pozemkov, ale požiadal o ich prenájom.

Odbor majetku dňa 30.07.2019 zaevidoval aj ďalšiu žiadosť od Ing. Rudolfa Hrivíka, PhD., Strmá 1993/17, 949 01 Nitra a JUDr. Mariána Macka, Kocel'ova 1110/2, 949 01 Nitra o odkúpenie pozemkov resp. častí pozemkov parc. E KN č. 3300/1 a 3338/1 zapísaných v LV č. 6879 v kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra v piatich alternatívach. Za odpredaj pozemkov navrhli kúpnu cenu 120,- eur/m² + DPH.

Dôvodom ich žiadosti je riešenie prístupu v rámci výstavby bytového domu na parc. C KN č. 901, 902, 903 zapísaných v LV č. 7898 vo vlastníctve žiadateľov. Po vybudovaní bytového domu chcú stavebníci na predmetných pozemkoch resp. častiach pozemkov, ktoré chcú od mesta odkúpiť, riešiť oddychovú zónu a tiež mať prístup na údržbu stavby po jej skolaudovaní.

ÚHA MsÚ v Nitre: vydal k alternatívam žiadateľov Ing. Rudolf Hrivík, PhD. a JUDr. Marián Macko vyjadrenie pod č. 13711/19, podľa ktorého sa hore uvedené parcely nachádzajú v lokalite funkčne určené pre vybavenosť a doplnkovo bývanie v kontakte s Centrálnou mestskou zónou v Nitre (CMZ). Z hľadiska priestorového usporiadania je nutné dostavbu parciel zosúladiť s existujúcou zástavbou a regulatívami UPN CMZ ulice J. Kráľa s max. výškou do 3 NP od úrovne chodníka ulice J. Kráľa + strešná konštrukcia, resp. ustúpené podlažie s koeficientom zastavanosti $kz \leq 0,8$ vrátane spevnených plôch a chodníkov. Dostavbu je nutné formovať do kompaktnej uličnej zástavby na stanovenej stavebnej čiare s dodržaním požiarnych a deliacich murív zo strany susedných nehnuteľností.

V rámci dostavby je nutné integrovať parkovanie pre potreby objektu v zmysle prepočtu podľa príslušnej STN.

Funkcia vybavenosť a doplnkovo bývanie znamená, že na vymedzených plochách je navrhovaná zmiešaná funkcia vybavenosť s trvalým bývaním. Pri lokalizácii zariadení vybavenosti sa musí prihliadať na potreby bývania a zachovanie obytnosti prostredia hlavne z aspektu zachovania kludového prostredia. Zariadenia vybavenosti svojím prevádzkovým charakterom nemôžu pôsobiť v danom prostredí rušivo (hluk, intenzívna obslužná doprava a pod.). Vzhľadom na požiadavku formovania kompaktnej uličnej zástavby v polohe od komunikácie J. Kráľa je akceptovateľná alternatíva č. 3 t. j. odpredaj časti parcely s výmerou cca 230 m² s prístupom z Tulipánovej ulice.

Vyjadrenie k funkčnému využitiu nenahrádza stanovisko ÚHA k PD investičnému zámeru na pozemku ku konaniam Stavebného úradu z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. Konkrétnu PD žiada predložiť na odsúhlasenie ÚHA MsÚ v Nitre..

VMČ č. 2 Staré mesto: prerokoval vyjadrenie ÚHA č. 13711/19 a žiadosť OM a na základe uznesenia č. 133/2019 zo 07.10.2019 nesúhlasil s odpredajom parcely.

Odbor majetku MsÚ v Nitre: zvolal na základe novej žiadosti o odkúpenie k tým istým pozemkom pracovné stretnutie konané na mestskom úrade dňa 15.11.2019 za účasti všetkých zainteresovaných osôb (p. Ján Šaliga, JUDr. Marián Macko, Ing. Rudolf Hrivík, PhD.) a predsedu Komisie MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť Mgr. Jána Grešša. Na základe tohto stretnutia sa p. Ján Šaliga mal vyjadriť, či v zmysle schváleného zámeru odkúpi všetky nehnuteľnosti. Zároveň bolo odporúčané zmeniť uznesenie – zámer odpredaja tak, aby bola riešená aj žiadosť JUDr. Mariána Macka a Ing. Rudolfa Hrivíka, PhD., a to v troch alternatívach:

1. odpredaj časti pozemkov vo výmere 692 m² JUDr. Mackovi a Ing. Hrivíkovi a odpredaj zvyšnej časti 461 m² p. Šaligovi (s možnosťou úhrady kúpnej ceny v splátkach)
2. odpredaj časti vo výmere 692 m² JUDr. Mackovi a Ing. Hrivíkovi a prenájom 461 m² p. Šaligovi
3. odpredaj časti pozemkov vo výmere 692 m² formou OVS a prenájom 461 m² p. Šaligovi

Dňa 21.11.2019 doručil žiadateľ Ján Šaliga písomný súhlas s odkúpením pozemkov za cenu podľa znaleckého posudku vo výške 136 065,53 eur, ktorú potvrdil uhradiť v celom rozsahu ku dňu podpísania zmluvy. Ku kúpnej cene bude pripočítaná DPH, o čom bol žiadateľ informovaný. S úhradou za vyhotovenie znaleckého posudku vo výške 450,- eur súhlasil. Celková suma s DPH predstavuje 163 278,63 eur.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na zasadnutí konanom dňa 19.11.2019 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 228/2019 ruší pôvodné uznesenie komisie č. 184/2019 zo dňa 24.10.2019 a v prípade, že p. Ján Šaliga nevyjadrí záujem o odkúpenie parc. E KN č. 3300/1 (výmera 241 m²) a parc. E KN č. 3338/1 (výmera 912 m²) zapísaných v LV č. 6879 v kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť zmenu uznesenia č. 146/2019-MZ zo dňa 25.04.2019 podľa alternatívy I. v zmysle predloženého materiálu (príloha č.3), t.j. odpredaj časti predmetných pozemkov vo výmere 692 m² JUDr. Mackovi a Ing. Hrivíkovi a odpredaj zvyšnej časti 461 m² p. Šaligovi (s možnosťou úhrady kúpnej ceny v splátkach, pričom do doby uzatvorenia kúpnej zmluvy bude uzatvorená nájomná zmluva).

Na základe uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre Návrh na zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019 (Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry - odpredaj pozemkov v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa) tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Parcela registra E, 3300/1

Nitriansky kraj > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



- VLASTNÍCTVO J. ŠALIGA ROD. DOM SÚP.Č. 110 NA PARC. C KN 905 (EKN 3338/1)
 VLASTNÍCTVO MESTO NITRA EKN 3300/1 (CKN 904) EKN 3338/1 (CKN 905)
 VLASTNÍCTVO ING. HRIVÍK, JUDr. MACO C KN 901, 902, 903





PRIL04/17



