



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	581/2020
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry (prenájom pozemku kat. úz. Nitra, ul. Hviezdoslavova - Jurkovičova)
Spracovateľ:	Angela Marková referent majetkoprávného usporiadania
Napísal:	Angela Marková referent majetkoprávného usporiadania
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	10.09.2020
Dátum vyhotovenia:	25.08.2020

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

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry (prenájom pozemku kat. úz. Nitra, ul. Hviezdoslavova - Jurkovičova)

s chváluje

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

prenájom časti o výmere cca 3920 m² (výmera bude upresnená vo výkrese vypracovanom na základe projektovej dokumentácie pre DÚR „Bytový dom, NR, Jurkovičova“) z pozemku parcela C KN č. 7572/7 – ostatná plocha o celkovej výmere 39632 m², ktorá je zapísaná v LV č. 3681 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, pre pani Katarínu Tóthovú, bytom Pod Zlatým brehom 18, 949 01 Nitra, ktorá je vlastníčkou pozemkov parc. C KN č. 7572/8 a parc. C KN č. 7577 priľahlých k pozemku parc. C KN č. 7572/7 a na ktorých ako investor plánuje vybudovať „Bytový dom s doplnkovou vybavenosťou – garáže“ lokalita: parc. č. 7572/7, 7572/8, 7577, Jurkovičova ulica, Nitra“ (ďalej len „Stavba“), počas výstavby na dobu určitú do právoplatného kolaudačného rozhodnutia „Stavby“, najviac však do 2 rokov od právoplatnosti stavebného povolenia na „Stavbu“, za nájomné vo výške 0,27 eur/m²/rok.

Dôvodom prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je, že žiadateľka si rozšíri časť pozemku, ktorý využíva v zmysle Nájomnej zmluvy č. j. 316/07/SM pre obslužnú prevádzku za účelom vybudovania parkovacích a spevnených plôch a výsadbu zelene pri budúcom polyfunkčnom objekte na Jurkovičovej ulici „Bytový dom s doplnkovou vybavenosťou – garáže“ lokalita: parc. č. 7572/7, 7572/8, 7577, Jurkovičova ulica, Nitra“, v rámci ktorého zrealizuje detské ihrisko, výsadbu zelene a dopojenie cyklotrasy na Hviezdoslavovu triedu, v súlade s Územným plánom mesta Nitry.

Schválenie rozšírenia prenájmu je podmienené splnením podmienok určených v stanoviskách príslušných odborov týkajúcich sa vybudovania potrebného počtu parkovacích miest s navýšením o 4 parkovacie miesta za prebudovaný vjazd a výjazd, vybudovanie ďalších desiatich parkovacích miest na náklady žiadateľky v zmysle požiadavky VMČ č. 4, zabezpečenie prepojenia pôvodných peších trás v rámci úprav spevnených plôch, v prípade výrubu stromov ich ekvivalentná náhrada. Výstavba a všetky úpravy v zmysle podmienok sa budú realizovať iba v dotknutej lokalite.

Do troch mesiacov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na „Stavbu“ budú všetky parkovacie plochy, sadové úpravy, vybudované detské ihrisko, cyklochodník a prístupová komunikácia v súlade s technickými normami, odovzdané do majetku Mesta Nitra za celkovú úhradu 1 euro a budú verejne prístupné.

ukladá

1. vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve č. j. 316/07/SM v zmysle schvaľovacej časti uznesenia

2. vedúcemu strediska mestských služieb

prevzatie vybudovaných plôch, prístupov, detského ihriska a sadových úprav v zmysle schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.08.2021

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry
(prenájom pozemku kat. úz. Nitra, ul. Hviezdoslavova - Jurkovičova)

V súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, VZN č. 13/2019 o nakladaní s majetkom mesta Nitra a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitry v platnom znení predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry.

Mesto Nitra je vlastníkom nehnuteľnosti v kat. úz. Nitra, a to pozemku parc. C KN č. 7572/7 – ostatná plocha o výmere 39632 m², ktorá je zapísaná v LV č. 3681 v podiele 1/1. Riešené územie sa nachádza medzi MK Hviezdoslavova tr. a Jurkovičova.

Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, odbor majetku obdržal žiadosť pani Kataríny Tóthovej, Pod Zlatým brehom 18, 949 01 Nitra o súhlas s rozšírením Nájomnej zmluvy č. j. 316/07/SM a súhlas s uložením IS na pozemku parcela C KN č. 7572/7 zapísaná v LV č. 3681 kat. úz. Nitra. Nájomná zmluva č. j. 316/07/SM bola uzatvorená na dobu neurčitú za nájomné vo výške 3,50 Sk/m²/rok (3 563,- Sk za 1018 m²) pre obslužnú prevádzku za účelom vybudovania parkovacích a spevnených plôch a výsadbu zelene pri budúcom polyfunkčnom objekte na Jurkovičovej ulici.

Pani Katarína Tóthová je vlastníčkou pozemkov parc. C KN č. 7572/8 a parc. C KN č. 7577 nachádzajúcich sa pod budúcim polyfunkčným objektom na Jurkovičovej ulici „Bytový dom s doplnkovou vybavenosťou – garáže“ lokalita: parc. č. 7572/7, 7572/8, 7577, Jurkovičova ulica, Nitra“.

Navrhovaná stavba je rozčlenená na:

- bytový dom, ktorý bude umiestnený na pozemkoch parc. C KN č. 7577 a 7572/8 vo vlastníctve žiadateľky
- spevnené plochy – chodníky, komunikácie a parkoviská, ktoré budú umiestnené na parc. C KN č. 7572/7 vo vlastníctve Mesta Nitry a sú v prenájme investorky Kataríny Tóthovej v zmysle nájomnej zmluvy, ktorá požiadala o rozšírenie záberu

Pôvodný predmet nájmu žiadateľka navrhuje rozšíriť z výmery 1018 m² na 3920 m² z dôvodu zmeny realizácie projektu: „Bytový dom s doplnkovou vybavenosťou – garáže“ lokalita: parc. č. 7572/7, 7572/8, 7577, Jurkovičova ulica, Nitra“, nakoľko časť navrhovanej stavby zasahuje aj na predmetný pozemok, ktorá bude pozostávať zo spevnených plôch – chodníkov pre peších s dláždeným krytom a cyklotrasy, verejne prístupných parkovísk a ciest s asfaltovým krytom, verejne prospešných oporných múrov s plochou a sadových úprav.

Zmena projektu spočívala v totálnej rekonštrukcii územia s parc. C KN č. 7572/7, 7572/8, 7577. V riešenom území boli pôvodne umiestnené predajné stánky a budova potravín.

Žiadosť p. Kataríny Tóthovej bola doplnená podaním dňa 08.01.2020 na základe stanoviska VMČ č. 4 zo dňa 09.12.2019, podľa ktorého je rozdelenie výmery plôch podľa situácie č. 1 PD pre DÚR na:

- **plocha na prenájom predstavuje 3920 m²**
- **celková plocha na odkúpenie 1346,89 m²**
- navrhovaný bytový dom so zastavanou plochou 472,64 m²
- funkčná zeleň – sadové úpravy plocha 1877,46 m²
- spevnené plochy – chodníky pre peších s dláždeným krytom a cyklotrasa plocha 387,25 m²
- spevnené plochy – verejne prístupné parkoviská a cesty s asfaltovým krytom zastavaná plocha 234,73 m²
- spevnené plochy – verejne prospešné oporné múry s plochou 69,38 m²

Primátor Mesta Nitry: na základe Návrhu na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra (prenájom pozemku v kat. úz. Nitra, Katarína Tóthová „Bytový dom s doplnkovou vybavenosťou – garáže“ Jurkovičova) dňa 04.06.2020 súhlasil so zámerom prenájmu na dobu určitú počas výstavby za nájomné vo výške 0,27 eur/m²/rok spolu s uzatvorením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: schválilo Uznesenie č. 139/2020-MZ na základe pozmeňovacieho návrhu na uznesenie zo zasadnutia konaného dňa 18.06.2020 k materiálu č. 489/2020, ktorým zmenilo zámer odpredaja na zámer prenájmu časti o výmere cca 3920 m² z pozemku parcela C KN č. 7572/7 – ostatná plocha o celkovej výmere 39632 m², ktorá je zapísaná v LV č. 3681 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, pre pani Katarínu Tóthovú, bytom Pod Zlatým brehom 18, 949 01 Nitra, ktorá je vlastníčkou pozemkov parc. C KN č. 7572/8 a parc. C KN č. 7577 priľahlých k pozemku parc. C KN č. 7572/7 a na ktorých ako investor plánuje vybudovať „Bytový dom s doplnkovou vybavenosťou – garáže“ lokalita: parc. č. 7572/7, 7572/8, 7577, Jurkovičova ulica, Nitra“ (ďalej len „Stavba“), počas výstavby na dobu určitú do právoplatného kolaudačného rozhodnutia „Stavby“, najviac však do 2 rokov od právoplatnosti stavebného povolenia na „Stavbu“, za nájomné vo výške 0,27 eur/m²/rok.

Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre: vydal vyjadrenie pod č. 17218/2019, podľa ktorého **parcela (7572/7)** vzhľadom k svojej plošnej výmere zasahuje do rôznych funkčných zón, preto sa vyjadrenie týka časti navrhovanej na rozšírenie nájomnej zmluvy v súvislosti s investičným zámerom žiadateľky pod názvom „Bytový dom s doplnkovou vybavenosťou – garáže“. V zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie (ÚPN Nitra) ide o funkciu bývania s charakterom kompaktnej uličnej zástavby úrovne 1 až 6 nadzemných podlaží a čiastočne funkciu urbánnej ekostabilizujúcej zelene (ide o plochy, ktoré nie sú určené na zástavbu). VMČ č. 4 Klokočina na svojom zasadnutí dňa 11.11.2019 odsúhlasil vyššie uvedený investičný zámer.

K projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie k investičnému zámeru vydal Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre vyjadrenie pod č. 8949/2019, keď navrhovaná stavba bytového domu z funkčného hľadiska nie je v rozpore s funkciou bývania stanovenou ÚPN a žiada dodržať stanovené podmienky.

VMČ č. 4 Klokočina:

- na zasadnutí konanom dňa 11.11.2019 súhlasí s predloženým investičným zámerom
- na zasadnutí konanom dňa 09.12.2019 žiada vyvolať rokovanie s investorom a uzatvoriť dve zmluvy – a to jednu na prenájom pozemkov, na ktorých bude investor budovať verejnoprospešné stavby ako ihrisko, výsadbu zelene a dopojenie cyklotrasy a navrhuje cenu nájmu znížiť o polovicu oproti stanovenej sadzbe. Súčasne navrhuje uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na pozemky pod parkoviskom a prístupovou komunikáciou Podľa návrhu poslanca Pavla Obertáša by sa mali pozemky pod parkoviskom a prístupovou komunikáciou, ktoré sú predmetom nájmu, pred kolaudáciou odpredať.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na zasadnutí konanom dňa 09.01.2020 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 17/2020 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť uzatvorenie nájomnej zmluvy na 3920 m² z parc. reg. C KN č. 7572/7 na LV č. 3681 pre k. ú. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra z dôvodu realizácie /projektu: „Bytový dom s doplnkovou vybavenosťou – garáže“ Jurkovičova ulica, Nitra na dobu určitú počas výstavby za nájomné vo výške podľa aktuálnej VZN č. 13/2019, t.j. 0,27€/m²/rok spolu so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve za cenu podľa znaleckého posudku pre Katarínu Tóthovú, Pod Zlatým brehom 18, 949 01 Nitra.

Mestská rada v Nitre: na svojom zasadnutí konanom dňa 25.08.2020 prerokovala Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry (prenájom pozemku kat. úz. Nitra, ul. Hviezdoslavova - Jurkovičova) a mestskému zastupiteľstvu odporučila schváliť prenájom pozemku tak, ako bolo uvedené v návrhu na uznesenie.

Na základe uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitry (prenájom pozemku kat. úz. Nitra, ul. Hviezdoslavova - Jurkovičova) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.







11

BYTOVÝ DOM S DOPLNKOVOU VYBAVENOSŤOU - GARÁŽE
VIZUALIZÁCIE

Vypracoval: Ing. P. Váňa
Zodp. projektant: Mgr. art. R. Gábor
Dátum: 02/2020



IPP Partner
Staviteľ: A&S Partner