



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	583/2020
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (parcely registra „C“ KN č. 1501 a 1502 v kat. úz. Zobor – František Latečka)
Spracovateľ:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Mária Tužinská referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	10.09.2020
Dátum vyhotovenia:	26.08.2020

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 nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (parcely registra „C“ KN č. 1501 a 1502 v kat. úz. Zobor – František Latečka)

s c h v a ľ u j e

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

odpredaj parcely registra „C“ KN č. 1501 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 291 m² a parcely registra „C“ KN č. 1502 – vinice o výmere 549 m² v kat. úz. Zobor, zapísané v liste vlastníctva č. 3079, vlastník Mesto Nitra, pre Františka Latečku, bytom Chmeľová dolina 14, 949 01 Nitra, za kúpnu cenu vo výške 81,21 €/m² + DPH pri pozemku registra „C“ KN parc. č. 1502.

Dôvodom odpredaja spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že František Latečka je vlastníkom domu súpisné číslo 198 na parcele registra „C“ KN č. 1501 v kat. úz. Zobor a odpredajom dôjde k majetkovo právnomu usporiadaniu vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré užíva v oplotení spolu so svojím rodinným domom.

Kupujúci uhradí náklady spojené s vkladom kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností.

Do uzatvorenia kúpnej zmluvy budú tieto nehnuteľnosti predmetom prenájmu Františka Latečku podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou 3 mesiace, za nájomné vo výške 0,70 €/m²/rok z dôvodu, že budúci kupujúci je užívateľom týchto nehnuteľností, ktoré sú po celom obvode oplotené a tvoria súčasť areálu rodinného domu v jeho vlastníctve

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie zmlúv podľa schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.12.2021

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (parcela registra „C“ KN č. 1501 a 1502 v kat. úz. Zobor – František Latečka)

V súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona 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 nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (parcela registra „C“ KN č. 1501 a 1502 v kat. úz. Zobor – František Latečka).

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na zasadnutí konanom dňa 18.06.2020 uznesením číslo 133/2020-MZ schválilo

spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov zámer odpredať parcely registra „C“ KN č. 1501 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 291 m² a parcely registra „C“ KN č. 1502 – vinice o výmere 549 m² v kat. úz. Zobor, zapísané v liste vlastníctva č. 3079, vlastník Mesto Nitra, pre Františka Latečku, bytom Chmeľová dolina 14, 949 01 Nitra.

Dôvodom odpredať spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že František Latečka je vlastníkom domu súpisné číslo 198 na parcele registra „C“ KN č. 1501 v kat. úz. Zobor a odpredajom dôjde k majetkovo právnomu usporiadaniu vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré užíva v oplotení spolu so svojím rodinným domom.

Kupujúci uhradí náklady spojené s vkladom kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností.

Do uzatvorenia kúpnej zmluvy budú tieto nehnuteľnosti predmetom prenájmu Františka Latečku podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou 3 mesiace, za cenu m²/rok z dôvodu, že budúci kupujúci je užívateľom týchto nehnuteľností, ktoré sú po celom obvode oplotené a tvoria súčasť areálu rodinného domu v jeho vlastníctve.

Odbor majetku listom zo dňa 14.02.2019 obdržal výzvu Advokátskej kancelárie Humenská & Panasiuková, Damborského 3, Nitra, konajúcej v mene klienta **Františka Latečku, bytom Chmeľová dolina 198/14, Nitra** (predchádzajúce bydlisko Na Hôrke 117/17, Nitra), ktorý sa po smrti rodičov snaží o usporiadanie vlastníckeho práva k pozemkom zapísaným v liste vlastníctva č. 3079, vlastník Mesto Nitra, a to parcely registra „C“ KN č. 1501 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 291 m² a parcely registra „C“ KN č. 1502 – vinice o výmere 549m² v kat. úz. Zobor.

Na parcele registra „C“ KN č. 1501 je postavený dom súpisné číslo 198, zapísaný v liste vlastníctva č. 4046, vlastník František Latečka, Na Hôrke 117/17, Nitra v podiele 1/1. Nehnuteľnosti sa nachádzajú na Chmeľovej doline v Nitre. Pozemok pod domom a príľahlá záhrada sú zapísané na vlastníka Mesto Nitra.

František Latečka tieto nehnuteľnosti užíva po svojich právnych predchodcoch, starých rodičoch, Františkovi Latečkovi s manželkou, ktorí si zároveň na jednom z predmetných pozemkov postavili rodinný dom vo výlučnom vlastníctve žiadateľa.

Mesto Nitra nadobudlo parcelu registra „C“ KN 1501 a 1502 v kat. úz. Zobor delimitačným protokolom č. 334/94, ktorým podľa zákona č. 138/1991 Zb. prešli tieto nehnuteľnosti z bývalého vlastníctva Čsl. štát – MsNV Nitra na vlastníka Mesto Nitra. Ide o pôvodné parcely č. 4408/6 – orná pôda o výmere 276 m² a parcelu č. 4408/7 – vinice o výmere 619 m² v kat. úz.

Nitra, ktoré boli prvýkrát predmetom evidencie v katastri nehnuteľností v LV č. 1002 pre kat. úz. Nitra na základe zápisu rozhodnutia o dedičstve č. D 744/66, kedy boli ako vlastníci zapísaní Mária Černá, rod. Naštická v spoluvlastníckom podiele 4/12-iny, Štefan Naštický v spoluvlastníckom podiele 4/12-iny, Jozef Naštický v spoluvlastníckom podiele 1/12-ina a Čsl. štát v spoluvlastníckom podiele 3/12-iny. Z identifikácie, ktorá bola súčasťou rozhodnutia o dedičstve vyplýva, že parcely č. 4408/6 a č. 4408/7 už v tom čase riadne užívali právni predchodcovia p. Latečku, jeho starí rodičia, František s manželkou.

Parcelu č. 4408 o výmere 899 m² dostali právni predchodcovia p. Latečku, jeho starí rodičia, v rámci hospodársko-technickej úpravy pozemkov v roku 1960 na základe Rozhodnutia Odboru pôdohospodárstva rady Mestského národného výboru v Nitre zn. Pôd/1978/1960 zo dňa 26.03.1960 ako náhradný pozemok v kat. úz. Nitra z pozemkov patriacich Čsl. štátu po bývalom majiteľovi Naštickom výmenou za nehnuteľnosť parc. č. 4258 v kat. úz. Nitra vo výmere 0,1272 ha, ktorú mali manželvia Latečkoví vo svojom vlastníctve. Svoju pôdu odovzdali v tom čase do držby a užívania Štátnym majetkom v Nitre. Od tejto doby svoju pôvodnú nehnuteľnosť neužívali a zo strany Štátnych majetkov v Nitre, ani zo strany ich právnych nástupcov im vlastníctvo k tejto nehnuteľnosti dodnes nebolo vrátené, ani inak nahradené.

Skutočnosť o odovzdaní pôdy potvrdzuje i písomnosť vydaná Odborom pôdohospodárstva rady MsNV v Nitre zn. Pôd/7337/1960 zo dňa 26.07.1960 označená ako „Upustenie od vyrúbenia ďalšieho užívacieho poplatku prídelcom, ktorí v rámci hospodársko-technickej úpravy pozemkov odovzdali pôdu socialistickému sektoru – rozhodnutie“, v ktorej sa uvádza, že parcela č. 4408 pochádza z majetku, ktorý prepadol v prospech Čsl. štátu rozsudkom Krajského súdu v Nitre č. k. 3/To/798/58-958 a že pán František Latečka s manželkou ho dostali v rámci hospodársko-technickej úpravy pozemkov ako náhradu. Zároveň uvádza, že pôvodný pozemok, ktorý František Latečka s manželkou odovzdali Štátnym majetkom v Nitre (t. j. parc. č. 4258 o výmere 0,1272 ha v kat. úz. Nitra), menovaní nenadobudli ako prídelcovia, ale túto pôdu nadobudli odkúpením.

Parcela č. 4408 bola po smrti právneho predchodcu žiadateľa, Františka Latečku, predmetom dedenia – Rozhodnutím Štátneho notárstva v Nitre o dedičstve pod č. D 635/69 zo dňa 09.06.1969, v ktorom podľa dohody o vyporiadaní o dedičstve sa dedičia zo zákona dohodli tak, že túto parcelu preberá František Latečka ml., otec žiadateľa v 2/6-inách, pričom táto jeho čiastka sa počíta od cesty parc. č. 7290 a Eva Plochánová, rod. Latečková, sestra otca žiadateľa v 1/3-ine, ktorá je pokračovaním čiastky Františka Latečku ml.

Rozhodnutím Štátneho notárstva v Nitre č. D 635/69-12 zo dňa 23.09.1981 bolo doplnené pôvodné dedičské rozhodnutie zo dňa 9.06.1969 z dôvodu zápisu rozdelených parciel č. 4408/1 – 7 do LV č. 1002 pre kat. úz. Nitra tak, že k pozemkom parc. č. 4408/1 – 7 má byť zapísané vlastníctvo na Máriu Černú v podiele 4/12-iny, Štefana Naštického v podiele 4/12-iny, Jozefa Naštického v podiele 1/12-iny a otca žiadateľa, Františka Latečku v podiele 2/12-iny a Evu Plochánovú, rod. Latečkovú, sestru otca žiadateľa v podiele 1/12-ina.

Napriek vyššie uvedeným rozhodnutiam, ktoré aj s ohľadom na ďalšie skutočnosti zrejme neboli predmetom zápisu v katastri nehnuteľností, došlo dňa 20.06.1990 k podpísaniu Dohody o zrušení spoluvlastníctva nehnuteľností R I2211/90, ktorú ako účastníci uzatvorili iba Mária Černá, Štefan Naštický, Jozef Naštický a Čsl. štát, MsNV v Nitre. V zmysle tejto dohody došlo k zrušeniu spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným v tom čase v LV č. 328 pre kat. úz. Zobor ako parcely EN č. 1501 až 1507.

K prečíslovaniu parcelných čísel pozemkov a listov vlastníctva v kat. úz. Nitra došlo v rokoch 1981 – 1984, kedy sa uskutočnila obnova katastrálneho operátu technicko-hospodárskym mapovaním, kedy bolo z kat. úz. Nitra odčlenené katastrálne územie Zobor. Pôvodné parcelné čísla pozemkov 4408/1 – 7 boli zmenené na parcelu č. 1501 až 1507 a listy vlastníctva č. 1002 na č. 328. Z tohto dôvodu bolo zmenené parcelné číslo pozemku 4408/6 na parcelné číslo 1501 a parcelné číslo pozemku 4408/7 na parcelné číslo 1502.

Na základe zmienenej dohody došlo k zrušeniu a vysporiadaniu podielového spoluvlastníctva k pozemkom parc. č. 1501 – 7, pričom parcely č. 1501 – zastavaná plocha o výmere 291 m² a parc. č. 1502 – vinica o výmere 549 m² získal výlučne Čsl. štát, MsNV v Nitre. Uvedená dohoda bola podpísaná bez účasti právnych predchodcov žiadateľa.

Podľa aktuálneho stavu pozemky parc. č. 1501 a parc. č. 1502, vrátane rodinného domu, ktorý je postavený na parcele č. 1501, užíva po dohode s otcovou sestrou, dedičkou po Františkovi Latečkovi, Evou Plochánovou, rod. Latečkovou, v celom rozsahu žiadateľ. Uvedené nehnuteľnosti boli od roku 1960 v nepretržitom užívaní rodiny Latečkových, a to aj s prihladením na vydané dedičské rozhodnutia č. D 635/69 zo dňa 09.06.1969 a č. 635/69-12 zo dňa 23.09.1981 v presvedčení, že im tieto vlastnícky patria.

Právny zástupca žiadateľa vyzval Mesto Nitra na usporiadanie vlastníckeho práva žiadateľa a zaujatie stanoviska k aktuálnemu právnomu stavu nehnuteľností a k vlastníckemu nároku žiadateľa s prihladením na skutočnosť, že právni predchodcovia žiadateľa, ani žiadateľ nie sú riadne evidovanými vlastníkmi parcely č. 1501 a 1502, ale rovnako im žiadnym spôsobom nebolo vrátené ich pôvodné vlastnícke právo k parcele č. 4258 v kat. úz. Nitra, ani neboli inak odškodnení za stratu svojho vlastníckeho práva k tejto nehnuteľnosti, ktorej sa po roku 1960 vzdali v prospech Čsl. štátu.

Útvár hlavného architekta, referát urbanizmu a architektúry MsÚ v Nitre

Podľa Územného plánu mesta Nitry (ÚPN) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 – 6 a Všeobecne záväzného nariadenia (VZN) mesta Nitry č. 3/2003 v znení neskorších dodatkov č. 1 – 6 sa parcely č. 1501 a 1502 v kat. úz. Zobor nachádzajú v lokalite **funkčne určenej pre bývanie a doplnkovo vybavenosť.**

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť

sa viackrát zaoberala žiadosťou Advokátskej kancelárie Humenská & Panasiuková, Damborského 3, Nitra pre klienta Františka Latečku. Na zasadnutí konanom dňa 06.06.2019 uznesením číslo 100/2019 odporučila schváliť nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra v alternatívach:

- I. odpredaj parcely registra „C“ KN č. 1501 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 291m² a parcely registra „C“ KN č. 1502 – vinice o výmere 549 m² v kat. úz. Zobor za cenu podľa znaleckého posudku. Do uzatvorenia kúpnej zmluvy budú nehnuteľnosti prenajaté za nájomné podľa VZN č. 21/2019 o hospodárení s majetkom mesta Nitra v znení neskorších predpisov
- II. prenájom predmetných nehnuteľností.

Žiadateľovi bolo oznámené uznesenie Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť, ktorý prostredníctvom svojho právneho zástupcu požiadal o prehodnotenie prijatého uznesenia, nakoľko hore uvedené

alternatívy nezohľadňujú skutočnosti, uvádzané v jeho písomnej výzve. Nie je mu zrejmé, akým spôsobom a či vôbec sa Komisia Mestskému zastupiteľstvu v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť zaoberala právnou argumentáciou žiadateľa, resp. ním uvádzanými skutočnosťami a predloženou dokumentáciou. Žiadateľovi nie je zrejmé, na základe akých skutočností a dôvodov boli prijaté tieto alternatívy, keďže je nespochybniteľným faktom, že bez svojho zavinenia nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností aj napriek tomu, že sa jeho právni predchodcovia vzdali svojho majetku, ktorý si predtým riadne odkúpili, v prospech Čsl. štátu. Žiadateľ nebol žiadnym spôsobom odškodnený, nie je vlastníkom nehnuteľností, ktoré aktuálne užíva a má na ne právny nárok, ani vlastníkom pôvodných nehnuteľností. Napriek tomu má opäť zaplatiť za nehnuteľnosti, ktoré už boli zo strany jeho právnych predchodcov riadne kompenzované v prospech pôvodne Čsl. štátu, pričom pôjde o financie neadekvátne k pôvodným cenám nehnuteľností v tej dobe.

František Latečka trvá na prevode nehnuteľnosti za „symbolickú“ hodnotu, resp. navrhuje prehodnotiť a určiť hodnotu nehnuteľností aj s prihliadnutím na opísaný skutkový stav tak, aby tým nebol nespravodlivo postihnutý napriek tomu, že uvedený právny stav nastal bez jeho zavinenia. V opačnom prípade bude nútený obrátiť sa so svojím vlastníckym nárokom na príslušný súd.

V súčasnom období prebiehajú na Okresnom súde v Nitre dva súdne spory k predmetným nehnuteľnostiam, a to:

- súdny spor č. 16 C/5/2020 – žaloba Františka Latečku o určenie, že vec patrí do dedičstva
- súdny spor č. 36 C/7/2020 – žaloba Evy Plocháňovej, tety Františka Latečku o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť

na zasadnutí konanom dňa 19.09.2019 uznesením číslo 151/2019 odporučila zotrvať na pôvodnom stanovisku Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť v znení uznesenia č. 100/2019 zo dňa 06.06.2019.

Podľa **Znaleckého posudku číslo 200/2019 zo dňa 20.11.2019** bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov registra „C“ KN č. 1501 o výmere 291 m² a č. 1502 o výmere 549 m², t. j. spolu 840 m² v kat. úz. Zobor vo výške 68 216,40 €. **Jednotková všeobecná hodnota pozemku predstavuje sumu 81,21 €/m².**

Výbor mestskej časti č. 6 Zobor, Dražovce

na zasadnutí konanom dňa 21.05.2020 po preštudovaní predloženého materiálu skonštatoval, že ide o právny problém, ktorý má v kompetencii riešiť odbor majetku v spolupráci s právnym referátom.

Primátor mesta Nitra

vyjadril súhlas so zámerom prenájmu parcely registra „C“ KN č. 1501 a 1502 v kat. úz. Zobor pre Františka Latečku, bytom Chmeľová dolina 14, Nitra.

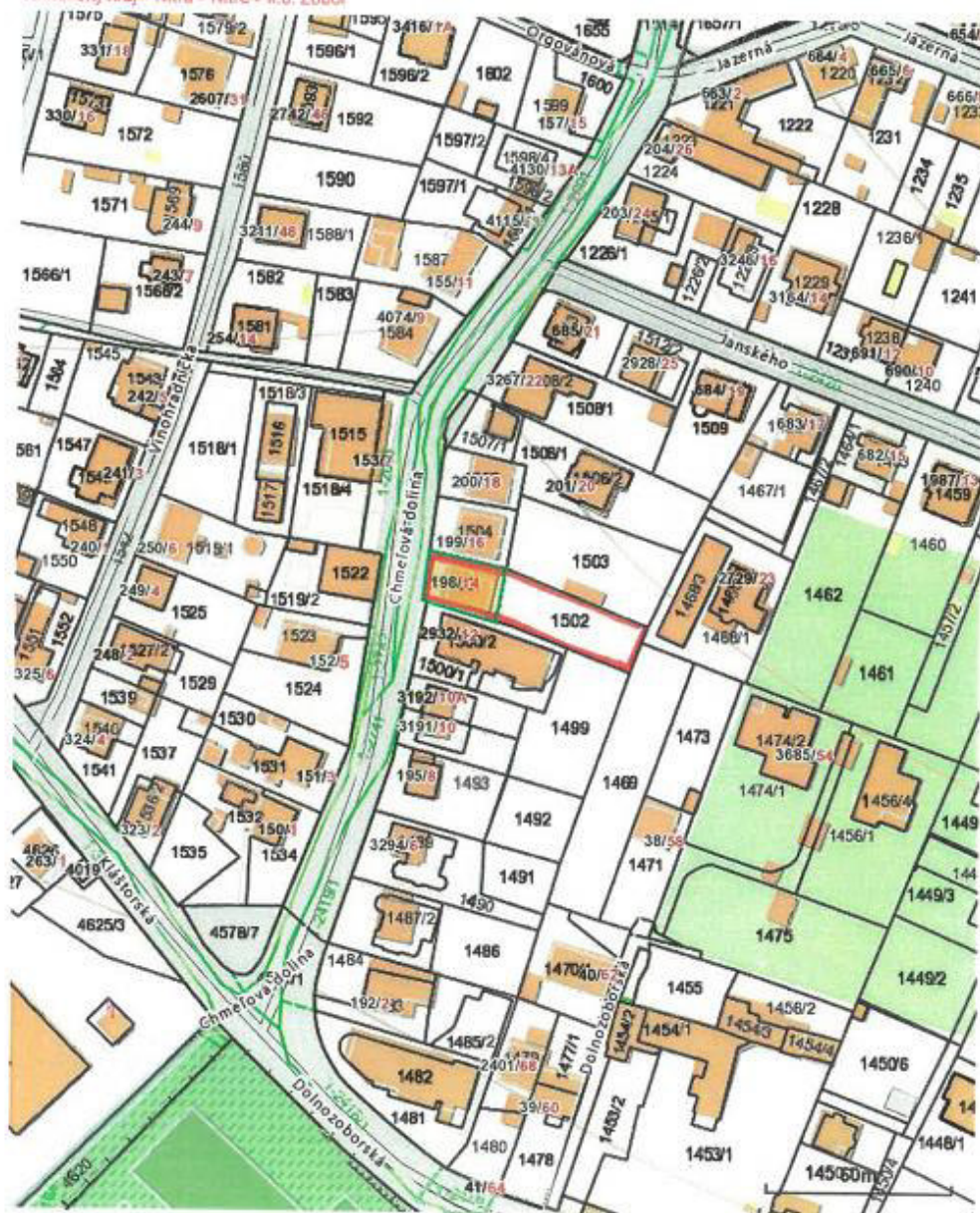
Podľa Cenníka Mesta Nitra je obvyklé nájomné za pozemky v majetku mesta za účelom zriadenia záhrady nad výmeru 400 m² stanovené na celom území mesta vo výške 0,70€/m²/rok.

Mestská rada v Nitre

na zasadnutí konanom dňa 25.08.2020 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (parcely registra „C“ KN č. 1501 a 1502 v kat. úz. Zobor) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (parcely registra „C“ KN č. 1501 a 1502 v kat. úz. Zobor – František Latečka) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

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



Datum: 24.2.2020

PREDMET ŽIADOSTI

MATERIÁL V. 583/2010

SITUAČNÝ PLÁN

z mapy Evidencie nehnuteľností katastrálneho územia : N I T R A - Z E B O R , na
parcelné čísla 4408/6 a 4408/7.

Katastrálny stov:

Meritko = 1:2500

Líst mapy č.6.

MESTSKÝ NÁRODNÝ VÝBOR
radar výstavby v Nitre

Documentácia bola overená v stavebnom
určení a je podkladom pre uskutočnenie
stavby podľa stavebného povolenia.
4496/81 zo dňa 22.10.1981
vydaného stavebným úradom.



Stav nového merania :

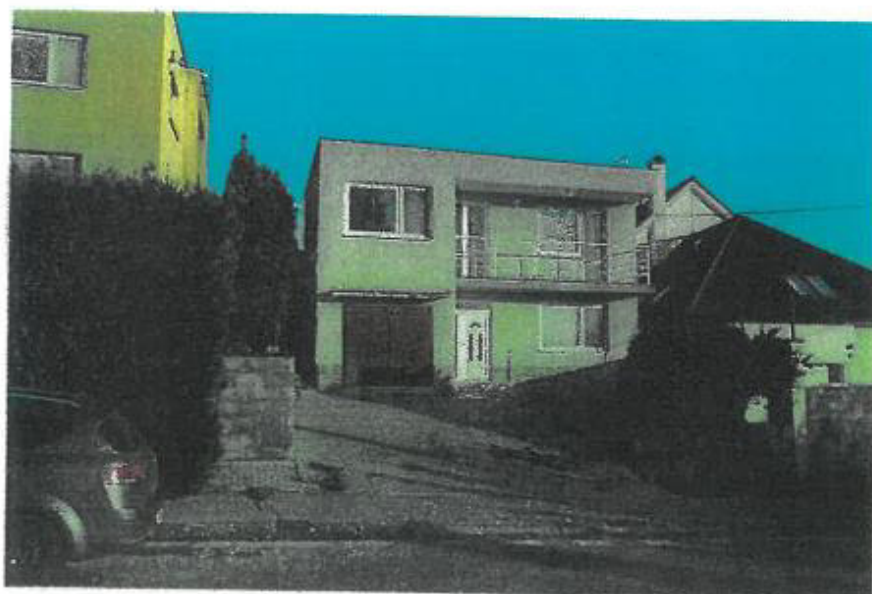
Meritko = 1:1000

Líst mapy č.8/4

Nitra, dňa 24.1.1969.

MATERIÁL č. 583/2010

RD - LV FRANTIŠEK LATEČKA



19