



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	892/2021
Názov materiálu:	Návrh na odkúpenie nehnuteľností v k. ú. Nitra (Martin Holan)
Spracovateľ:	Zuzana Kotýnková, referent právnik
Napísal:	Zuzana Kotýnková, referent právnik
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	24.06.2021
Dátum vyhotovenia:	09.06.2021

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 odkúpenie nehnuteľností v k. ú. Nitra (Martin Holan)

I. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

odkúpenie pozemkov vo vlastníctve pána Martina Holana, Škultétyho 534/30, 949 12 Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 7061 pre katastrálne územie Nitra, a to parc. reg. „C“ KN č. 7221/10 – zastavaná plocha o výmere 1005 m², parc. reg. „E“ KN č. 3527/2 – orná pôda o výmere 810 m², parc. reg. „E“ KN č. 3528/2 – orná pôda o výmere 1338 m² do vlastníctva Mesta Nitra za kúpnu cenu vo výške 40,- €/m²

II. alternatíva

s c h v a ľ u j e

odkúpenie pozemkov z výlučného vlastníctva pána Martina Holana, Škultétyho 534/30, 949 12 Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 7061 pre katastrálne územie Nitra, a to parc. reg. „C“ KN č. 7221/10 – zastavaná plocha o výmere 1005 m², parc. reg. „E“ KN č. 3527/2 – orná pôda o výmere 810 m², parc. reg. „E“ KN č. 3528/2 – orná pôda o výmere 1338 m² do výlučného vlastníctva Mesta Nitra za kúpnu cenu vo výške 40,- €/m²

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie zmluvy podľa schvaľovacej časti uznesenia.

T: 30.11.2021

K: MR

Návrh na odkúpenie nehnuteľností v k. ú. Nitra (Martin Holan)

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a so všeobecne záväzným nariadením mesta Nitry č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v platnom znení predkladáme návrh na odkúpenie nehnuteľností v k. ú. Nitra (Martin Holan).

Mesto Nitra obdržalo žiadosť pána Martina Holana, Škultétyho 534/30, 949 12 Nitra, **o majetkoprávne vysporiadanie k pozemkom** v zmysle zákona č. zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov o finančné usporiadanie vlastníckych vzťahov **pod stavbami miestnych komunikácií vo vlastníctve Mesta Nitra** nachádzajúcimi sa na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve žiadateľa zapísaných na liste vlastníctva č. 7061 pre katastrálne územie Nitra, a to:

1. parc. reg. „C“ KN č. 7221/10 – zastavaná plocha o výmere 1005 m² pod komunikáciou **Hviezdoslavova ul.** (príloha č. 1),
2. parc. reg. „E“ KN č. 3527/2 – orná pôda o výmere 810 m² pod komunikáciou **Petzwalova ul.** a chodník popri **Hviezdoslavovej ul.** (príloha č. 2),
3. parc. reg. „E“ KN č. 3528/2 – orná pôda o výmere 1338 m² pod komunikáciou **Hviezdoslavova ul.** (príloha č. 3).

celkovo teda 3158 m² (ďalej len „predmetné pozemky“).

Žiadateľ upresnil svoju žiadosť, že má záujem o **odpredaj** predmetných pozemkov do vlastníctva Mesta Nitra za kúpnu cenu vo výške 40,- €/m², čo by pri celkovej výmere predmetných pozemkov činilo **126.320,- €**.

K predmetným pozemkom je na liste vlastníctva zapísané predkupné práv z titulu dedičskej dohody uzatvorenej v Uznesení 16D/221/18 v prospech Matej Pálení, r. Pálení (31.3.1997), Jakub Pálení, r. Pálení (30.9.1990), Valéria Belanová, r. Holanová (29.1.1973). Všetci oprávnení z predkupného práva čestne vyhlásili, že si toto predkupné právo neuplatňujú.

Útvar hlavného architekta, Referát urbanizmu a architektúry – sa listom č. j. 8079/21 zo dňa 04.06.2021 vyjadril, že 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 NZN/ mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry v znení neskorších dodatkov č. 1 - 6 sa parcely nachádzajú **v lokalite funkčne učenej pre dopravný tranzit vnútromestský**.

Parcela č. 3527/2 je súčasťou chodníka pozdĺž komunikácie Hviezdoslavova trieda a parcely č. 3528/2 a 7221/10 sú súčasťou komunikácie Hviezdoslavova trieda vrátane jej prístupných pásov zelene a chodníkov.

Parcelami prechádzajú verejné rozvody inžinierskych sietí.

Odbor majetku – V zmysle § 4 zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov vzniká vo verejnom záujme v prospech vlastníka stavby **právo zodpovedajúce vecnému bremenu**, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby.

Zákon č. 66/2009 Z. z. sa nevyjadruje k odplatnosti, či bezodplatnosti práva zodpovedajúceho vecnému bremenu zriadenému v zmysle jeho § 4, avšak právo na náhradu za takéto obmedzenie je právom garantovaným Ústavou Slovenskej republiky a súdy právo na náhradu za takéto obmedzenie jednoznačne priznávajú.

Tento prípad nie je ojedinelým prípadom, keď vlastníak pozemku žiada od Mesta Nitra majetkoprávne usporiadať užívanie svojho pozemku pod komunikáciou. Zatiaľ boli vlastníci pozemkov pod cestami vo vlastníctve Mesta Nitry Mestským úradom v Nitre odkazovaní na

faktický stav existencie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu zriadenému v zmysle § 4 zákon č. 66/2009 Z. z. a že takýto stav majú strpieť do vykonania pozemkových úprav v danom katastri. V prípade, ak sa tieto konania dostali na súd, súd priznal vlastníkom pozemkov nárok na finančnú náhradu za ich užívanie.

Tento prípad je osobitý v tom, že **s pánom Martinom Holanom vedie Mesto Nitra súdny spor** o určenie vlastníckeho práva k pozemkom na Klokočine, ktoré vychádzajú z pôvodných pozemkoknižných parciel č. 3527/2, 3528/2 a 4514 zapísaných v pozemnoknižnej vložke č. 715, pričom celková výmera žalovaných pozemkov činí **17040 m²**. Navrhovateľom tohto sporu bol právny predchodca pána Holana a spor trvá ešte od roku 2005, pričom aktuálne je prerušený do právoplatnosti reštitučného konania týkajúceho sa pôvodných pozemkoknižných parciel.

Pôvodným pozemkoknižným parcelám č. 3527/2 a 3528/2 majetkoprávne zodpovedajú aj pozemky parc. reg. „E“ KN č. 3527/2 a parc. reg. „E“ KN č. 3528/2, ktoré ponúka pán Holan na odkúpenie Mestu Nitra. **Ak by Mesto Nitra teraz odkúpilo pozemky parc. reg. „E“ KN č. 3527/2 a parc. reg. „E“ KN č. 3528/2, výrazne by si priťažilo v spomínanom súdnom konaní**, pretože by to bolo chápané ako dôkaz, že sa Mesto Nitra necíti byť vlastníkom pozemkov zidentifikovaných s pôvodnými pozemkoknižnými parcelami č. 3527/2 a 3528/2.

Parc. reg. „E“ KN č. 3527/2 a parc. reg. „E“ KN č. 3528/2 nadobudol právny predchodca pána Holana v konaní ROEP.

Ďalej sa podarilo zistiť, že majetkoprávna podstata parc. reg. „C“ KN č. 7221/10 vychádzajúca z pôvodnej parc. č. 3440/2 bola **vyvlastnená** rozhodnutím Odboru pre výstavbu a vodné hospodárstvo MsNV v Nitre č. j. Výst.-745/75 zo dňa 10.04.1975 v spojitosti s rozhodnutím totožného orgánu č. j. Výst.-745/75 zo dňa 06.05.1975.

Čo sa týka **výšky kúpnej ceny** navrhutej pánom Holanom, nebol vypracovaný znalecký posudok priamo na určenie hodnoty predmetných nehnuteľností a preto predkladáme na porovnanie hodnoty pozemkov pod komunikáciami zistené znaleckými posudkami:

1. znalecký posudok č. 134/2020 vypracovaný Ing. Martiškom, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pod Zvolenskou ulicou v k. ú. Nitra vo výške 41,13 €/m²,
2. znalecký posudok č. 5/2019 vypracovaný Ing. Kolářovou, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pod Trnistou ulicou v k. ú. Zobor vo výške 85,19 €/m²,
3. znalecký posudok č. 29/2018 vypracovaný Ing. Račekom, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pod chodníkmi na Chrenovskej ulici v k. ú. Chrenová vo výške 26,77 €/m²,
4. znalecký posudok č. 290/2017 vypracovaný Ing. Grexovou, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pod Bratislavskou cestou v k. ú. Nitra vo výške 34,32 €/m²,
5. znalecký posudok č. 113/2017 vypracovaný Ing. Martiškom, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pod cyklotrasou v zastavanej časti územia v k. ú. Chrenová vo výške 52,05 €/m².

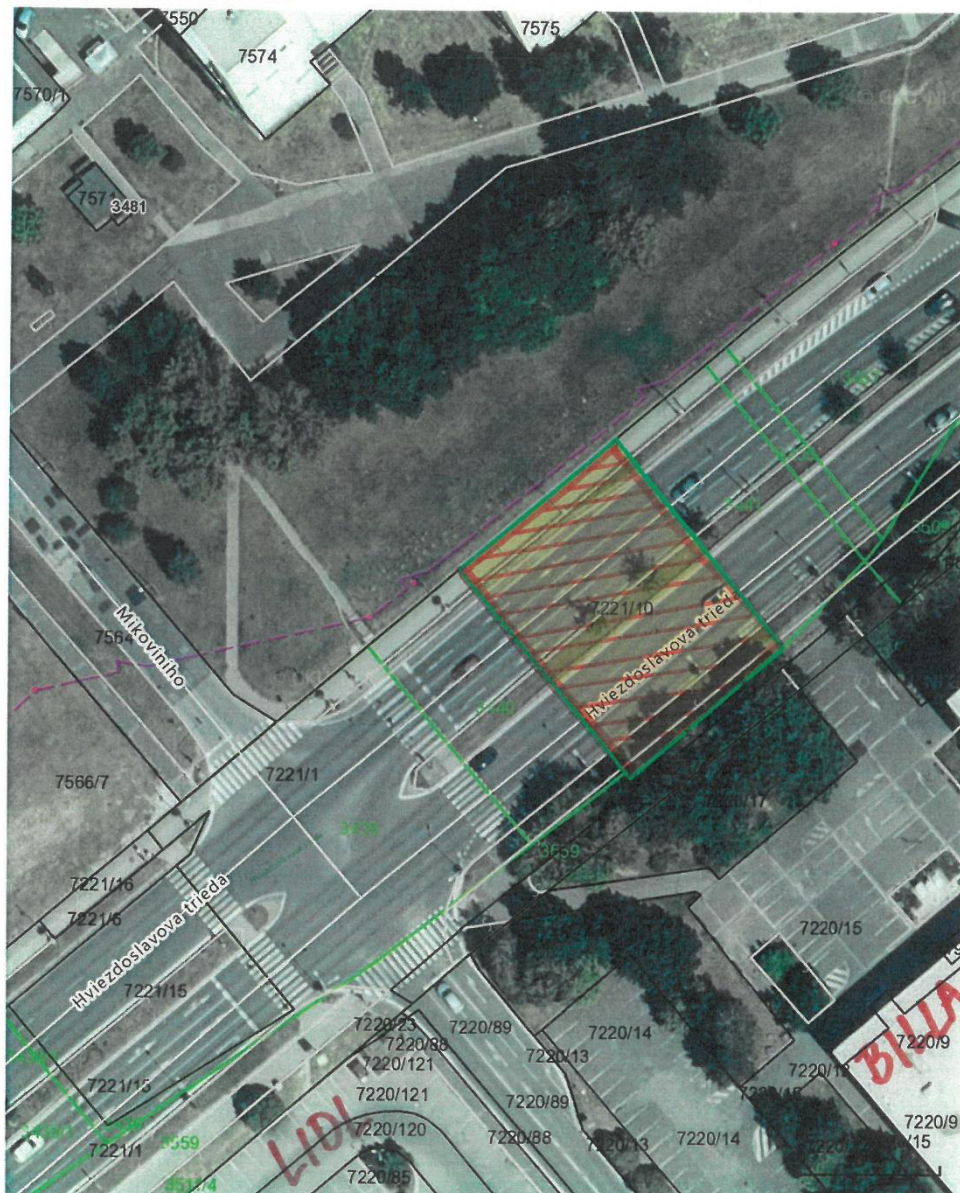
VMČ č. 4 – Klokočina – na svojom zasadnutí, ktoré sa konalo dňa 07.06.2021 prerokoval túto žiadosť a **nesúhlasí** s predloženým návrhom.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť - zasadnutie komisie sa uskutoční dňa 16.06.2021 a jej stanovisko predložíme priamo na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Mestská rada v Nitre – zasadnutie Mestskej rady v Nitre sa uskutoční dňa 15.06.2021 a jej stanovisko predložíme priamo na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na odkúpenie nehnuteľností v k. ú. Nitra (Martin Holan) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.
Dátum: 3.6.2021

(1/2)

Parcela registra E, 3527/2

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.
Dátum: 4.6.2021

(1/2)

Parcela registra E, 3528/2

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.
Dátum: 3.6.2021

(1/2)