



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	455/2020
Názov materiálu:	Návrh zámeru na majetkoprávne usporiadanie pozemkov pod cestou (Ing. Zuzana Bolečková)
Spracovateľ:	Zuzana Kotýnková, referent právnik
Napísal:	Zuzana Kotýnková, referent právnik
Prizvať:	—
Dátum rokovania MZ:	10.09.2020
Dátum vyhotovenia:	12.08.2020

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 zámeru na majetkoprávne usporiadanie pozemkov pod cestou (Zuzana Bolečková)

I. alternatíva

neschvaľuje

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

pozemkov - parcely reg. „E“ KN č. 3403/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m² a časti parcely reg. „E“ KN č. 3403/2 - záhrada o celkovej výmere 682 m² (a to bez časti parcely nachádzajúcej sa v oplotenom areáli Obvodného úradu životného prostredia Nitra, presnú výmeru zamieňanej parcely určí geometrický plán), v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 7025 vo výlučnom vlastníctve Ing. Zuzany Bolečkovej, rod. Karabínovej, nar. 07.04.1967, trvale bytom Kodályova 35, 949 01 Nitra, za pozemok vo výlučnom vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Nitra, obec Nitra, zapísanom na liste vlastníctva č. 3681 ako parc. reg. „C“ KN č. 2651 - ostatná plocha o výmere 1225 m².

II. alternatíva

schvaľuje

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

pozemkov - parcely reg. „E“ KN č. 3403/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m² a časti parcely reg. „E“ KN č. 3403/2 - záhrada o celkovej výmere 682 m² (a to bez časti parcely nachádzajúcej sa v oplotenom areáli Obvodného úradu životného prostredia Nitra, presnú výmeru zamieňanej parcely č. 3403/2 určí geometrický plán), v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 7025 vo výlučnom vlastníctve Ing. Zuzany Bolečkovej, rod. Karabínovej, nar. 07.04.1967, trvale bytom Kodályova 35, 949 01 Nitra, za cenu stanovenú vo výške všeobecnej hodnoty pozemkov určenej znaleckým posudkom za pozemok vo výlučnom vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Nitra, obec Nitra, zapísanom na liste vlastníctva č. 3681 ako parc. reg. „C“ KN č. 2651 - ostatná plocha o výmere 1225 m², za cenu stanovenú vo výške všeobecnej hodnoty pozemku určenej znaleckým posudkom za podmienok, že Ing. Zuzana Bolečková:

1. odpustí Mestu Nitra povinnosť vydať odplatu za užívanie pozemkov v jej vlastníctve pred uzatvorením zámeny v zmysle tohto uznesenia,
2. preberie pozemok v stave v akom leží a nebude požadovať od Mesta Nitra, aby vykonal akékoľvek kroky potrebné na odstránenie nepovolenej reklamnej stavby z pozemku parc. reg. „C“ KN č. 2651 alebo aby sa na odstránení nepovolenej reklamnej stavby z pozemku parc. reg. „C“ KN č. 2651 podieľalo, čo i len z časti, finančne.

Dôvodom zámeny je majetkoprávne usporiadanie pozemkov pod Bratislavskou cestou v zmysle 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.

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: 30.11.2020

K: MR

Návrh zámeru na majetkovoprávne usporiadanie pozemkov pod cestou (Zuzana Bolečková)

V súlade s ustanovením § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojitosti so zákonom 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 a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v platnom znení predkladáme návrh zámeru na nakladanie s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra.

Pani Ing. Zuzana Bolečková, rod. Karabínová, nar. 07.04.1967, trvale bytom Kodályova 35, 949 01 Nitra, je výlučnou vlastníčkou pozemkov v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 7025 ako parcely reg. „E“ KN č. 3403/2 - záhrada o výmere 682 m² a č. 3403/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m², spolu 1205 m².

Pozemky parc. č. 3403/2 a č. 3403/3 sa nachádzajú pod kruhovým objazdom na Bratislavskej ulici, pričom časť parc. č. 3403/2 zasahuje do oploteného areálu Obvodného úradu životného prostredia Nitra.

Žiadateľka navrhuje:

1. zámenu svojich pozemkov za pozemok vo výlučnom vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Nitra, obec Nitra, zapísaný na liste vlastníctva č. 3681 ako parc. reg. „C“ KN č. 2651 - ostatné plochy o výmere 1225 m²,
2. že odpustí Mestu Nitra povinnosť vydať odplatu za užívanie jej pozemkov, ak príde k navrhutej zámene,
3. že sa preberie pozemok v stave v akom leží a nebude požadovať od Mesta Nitra, aby z pozemku odstránilo nepovolenú reklamnú stavbu.

Žiadateľka je vo veci zastúpená advokátskou kanceláriou Uhrinčat' – Vajda, s. r. o..

Celý proces majetkovoprávneho vysporiadania s mestom Nitra inicioval otec žiadateľky, zosnulý Ing. Dušan Karabín, výzvou na majetkovoprávne vysporiadanie doručenou Mestu Nitra dňa 14.07.2016. Žiadateľovi bolo odpovedané, že 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 (ďalej len „zákon č. 66/2009 Z. z.“) 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, a preto Mesto Nitra nemá záujem uzatvárať s vlastníkom nehnuteľností nájomnú zmluvu, ani ich odkúpiť či vyvlastniť.

Žiadateľka zotrváva na svojej žiadosti, pričom poukázala aj na existujúcu prax slovenských súdov.

Žiadateľka vo svojej žiadosti uvádza, že považuje zámenu za ekonomicky výhodnú pre mesto Nitra, pretože:

1. Nehnuteľnosti Žiadateľky sa nachádzajú v lepšej lokalite ako Požadovaný pozemok,
2. Nehnuteľnosti Žiadateľky majú vzhľadom na svoju polohu a výmeru (v prípade, ak by cez Nehnuteľnosti neviedla bez súhlasu Žiadateľky miestna komunikácia vo vlastníctve mesta) vyššiu hodnotu ako Požadovaný pozemok,
3. Nehnuteľnosti Žiadateľa by mali (v prípade, ak by cez Nehnuteľnosti neviedla bez súhlasu Žiadateľa miestna komunikácia vo vlastníctve mesta) väčšiu využiteľnú rozlohu ako Požadovaný pozemok, z dôvodu, že na Požadovanom pozemku boli nedávno vybudované chodníky a cyklotrasa, ako aj z dôvodu funkčného tvaru Nehnuteľností Žiadateľa (Nehnuteľnosti Žiadateľa majú celkovú rozlohu 1.205 m² a je obdĺžnikového tvaru, Požadovaný pozemok má rozlohu 1.225 m² a je trojuholníkového tvaru),
4. Hodnota Požadovaného pozemku je ďalej znížená skutočnosťou, že je Požadovaný pozemok zaťažený súdnym sporom o odstránenie reklamného zariadenia.

Žiadateľka ďalej vo svojej žiadosti pripomína, že za užívanie jej nehnuteľností Mestom Nitra pre účely vedenia miestnej komunikácie bez platenia akejkoľvek finančnej úhrady, za takéto nútené obmedzenie jej vlastníckeho práva jej vznikol nárok na zaplatenie primeranej peňažnej náhrady za nútené obmedzenie vlastníckeho práva Mestom Nitra, resp. na vydanie bezdôvodného obohatenia sa mestom Nitra pozostávajúceho z užívania nehnuteľností bez právneho dôvodu, a to vo výške obvyklého nájmu za užívanie obdobných pozemkov obdobným spôsobom za uplynulých 10 rokov.

V prípade zrealizovania zámeny pozemkov v zmysle tejto žiadosti je žiadateľka podľa svojich slov pripravená v rámci komplexného právneho urovnania upustiť od vymáhania akejkoľvek finančnej náhrady za doterajšie užívanie jej Nehnuteľností mestom a úspešným zavŕšením procesu zámeny bude považovať všetky sporné práva a záväzky medzi Žiadateľom a mestom Nitra za urovnané.

Odbor majetku MsÚ v Nitre - Zákon č. 66/2009 Z. z. v § 2 stanovuje prednostne riešenie obdobných situácií, keď obec má stavbu na cudzom pozemku, zámenou nehnuteľností.

Až následne v § 4 zriaďuje zákonné vecné bremeno, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, a to do majetkoprávneho vyriešenia vzťahov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom 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 vlastníkom pozemku žiada od Mesta Nitra náhradu za užívanie svojho majetku. Zatiaľ boli vlastníci pozemkov pod cestami vo vlastníctve Mesta Nitry Mestským úradom v Nitre odkazovaný 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 opakovanú náhradu za ich užívanie.

Opakovane sa objavili snahy predložiť do legislatívneho procesu NR SR novely príslušných zákonov (zákona č. 66/2009 Z. z. a zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov), ktoré mali riešiť aj otázku jednorazovosti odplatnosti a spôsobu výpočtu náhrady za užívanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu zriadenému v zmysle § 4 zákon č. 66/2009 Z. z.. Legislatívny proces tejto otázky stále nie je ukončený.

Schválením zámeny pozemkov by Mesto založilo **precedens** pre riešenie obdobných sporov na svojom území aj s ostatnými vlastníckymi pozemkami pod stavbami vo vlastníctve Mesta Nitra. Do úvahy však treba viať aj **náklady na prípadný súdny spor**.

Tento prípad úpravy vzťahu užívania pozemku vo vlastníctve súkromných osôb pod stavbou vo vlastníctve Mesta Nitra sa však od iných podobných prípadov líši v tom, že v súvislosti s touto vecou bolo nájdené rozhodnutie Odboru výstavby a vodného hospodárstva MsNV v Nitre č. j. Výst. 3007/1962 zo dňa 06.06.1962 o vyvlastnení nehnuteľností z vlastníctva Ireny Karabínovej, a to časti o výmere 935 m² z parc. č. 3403/3 a č. 3403/2 vyznačenej v geometrickom pláne ústavu geodézie a kartografie, strediska geodézie v Nitre, zo dňa 21.12.1961, č. 407-920-207-61. Je teda zrejmé, že neboli vyvlastnené celé pozemky, ale len ich časť. Zároveň treba podotknúť, že bolo nájdené len toto rozhodnutie bez vyznačenia právoplatnosti a doručeníek a zvyšok vyvlastňovacieho spisu vrátane geometrického plánu sa nenašiel.

Žiadateľka po lustrácii príslušných archívov nesúhlasí s tým, že by boli parc. č. 3403/2 a č. 3403/3 v minulosti vyvlastnené. Podľa nej príslušné spisy neobsahovali žiadne dôkazy o právoplatnosti predloženého rozhodnutia o vyvlastnení a v spisoch nebolo spornému rozhodnutiu o vyvlastnení ani vykázané doručenie rozhodnutia jej predkom.

Mesto by sa na základe rozhodnutia Odboru výstavby a vodného hospodárstva MsNV v Nitre č. j. Výst. 3007/1962 zo dňa 06.06.1962 mohlo **domáhať vlastníctva k vyvlastnenej časti pozemkov** súdnou cestou, avšak vzhľadom na opísaný rozsah dôkazov, nemôžeme odhadnúť pravdepodobnosť úspechu v konaní a v každom prípade zostáva časť týchto pozemkov nevyvlastnená.

Časť pozemkov cca o výmere 29 m² vo vlastníctve žiadateľky sa nachádza v **oplotenom areáli Obvodného úradu životného prostredia Nitra**, t. j. nie pod stavbou vo vlastníctve Mesta Nitra.

Na pozemku parc. č. 2651 vo vlastníctve Mesta Nitra nachádzajúcom sa na rohu ulíc Hanulova a Železničarska, ktorý chce žiadateľka zámenou nadobudnúť, je umiestnená **nepovolená reklamná stavba** spoločnosti NUBIUM, s. r. o., Trenčianska 705/55, 821 09 Bratislava. V súčasnosti prebieha súdny spor za účelom odstránenia tejto reklamnej stavby.

Útvar hlavného architekta - Podľa Územného plánu mesta Nitry IÚPN/ schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a neskorších Zmien a doplnkov územného plánu mesta Nitry a Všeobecne záväzného nariadenia /VZN/ mesta Nitry Č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003 v znení neskorších dodatkov, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra sa parcela "C" KN č. 2651 k.ú. Nitra nachádza v lokalite funkčne určenej na vybavenostnú zástavbu a doplnkovo výroba, zástavba uličná voľná do 4 NP vybavenostná zástavba a doplnkovo výroba (na vymedzených plochách je navrhovaná zmiešaná funkcia vybavenosti a výrobných prevádzok, ktorých charakter sa zakladá na nezávadných činnostiach (výrobné a servisné služby, predajné sklady apod.) a zabezpečujú potrebu obyvateľstva v meste a širšom území. V takomto území majú prevažovať zložky komerčnej vybavenosti, firemnej administratívy, servisných služieb v integrácii so zariadeniami dopravy a technického vybavenia. Ako doplnkové funkčné zložky môžu byť zariadenia prechodného podnikového ubytovania, spoločenské a športové firemné zariadenia.

Nie sú vhodné funkcie trvalého bývania.

Zároveň upozorňujeme, že na pozemku "C" KN č. 2651 k.ú. Nitra je umiestnená nepovolená reklamná stavba spoločnosti NUBIUM, s.r.o., Trenčianska 705/55, 821 09 Bratislava a v súčasnosti je vedený medzi mestom Nitra ako vlastníkom pozemku a spoločnosťou NUBIUM, s.r.o. súdny spor na Krajskom súde v Nitre.

VMČ č. 2 – Staré Mesto žiadosť prerokoval na svojom zasadnutí, ktoré sa uskutočnilo dňa 10.02.2020 z dôvodu prílišného nápadu materiálov.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť - žiadosť prerokovala dňa 13.02.2020 a uznesením č. 32/2020 neodporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť zámer zámeny pozemkov v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. 7025 ako parcely reg. „E“ KN č. 3403/2 - záhrada o výmere 682 m² a č. 3403/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m², spolu 1205 m², vo výlučnom vlastníctve pani Zuzany Bolečkovej, rod. Karabínovej, nar. 07.04.1967, trvale bytom Kodályová 35, 949 01 Nitra, za pozemok vo výlučnom vlastníctve Mesta Nitra v kat. úz. Nitra, obec Nitra, zapísanom na liste vlastníctva č. 3681 ako parc. reg. „C“ KN č. 2651 - ostatné plochy o výmere 1225 m², za podmienok uvedených v úvode tohto listu ako majetkoprávne usporiadanie pozemkov pod Bratislavskou cestou.

Na žiadosť žiadateľky bola vec opätovne predložená Komisii MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť a Komisia na zasadnutí konanom dňa 22.06.2020 po vypočutí právneho zástupcu žiadateľky prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 83/2020 zotrváva na pôvodnom stanovisku zo dňa 13.02.2020. Zároveň odporúča žiadateľke osobnú účasť na rokovaní Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na majetkoprávne usporiadanie pozemkov pod cestou (Ing. Zuzana Bolečková) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.



