



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	901/2021
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k.ú. Nitra (zámer zámeny pozemkov s manželmi Tolnaiovcami na Šúdolskej ul.)
Spracovateľ:	Mária Uhrinová, odborný referent
Napísal:	Mária Uhrinová, odborný referent
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 zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k.ú. Nitra (zámer zámeny pozemkov s manželmi Tolnaiovcami na Šúdolskej ul.)

I. alternatíva

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

zámer zámeny pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra, spolu o výmere 105 m², a to: novovytvorená parc. reg. „C“KN č. 7454/26 - zastav. pl. a nádv. o výmere 13 m² odčlenená geometrickým plánom č. 59/2016 úradne overeným Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor dňa 20.04.2016 pod č. 626/2016 z parc. reg. „E“KN č. 3694 – zast. pl. a nádv. o výmere 3598 m² a parc. reg. „E“KN č. 3556 – zast. pl. a nádv. o výmere 141 m², LV č. 6879 a „C“KN parc. č. 7470/4 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 92 m², LV č. 3681.

za pozemky vo vlastníctve Ivana Tolnaia a manželky Danice rod. Országhovej, obaja bytom Šúdolská 778/80, 949 01 Nitra, spolu o výmere 69 m², a to: novovytvorená parc. reg. „C“KN č. 7469/180 – orná pôda o výmere 26 m² odčlenená geometrickým plánom č. 59/2016 úradne overeným Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor dňa 20.04.2016 pod č. 626/2016 z parc. reg. „C“KN č. 7469/44 – orná pôda o výmere 1141 m², LV č. 3413 a „C“KN parc. č. 7469/96 – orná pôda o výmere 43 m², LV č. 3413, s finančným doplatením rozdielu vo výmere pozemkov.

Dôvodom zámeny predmetných pozemkov spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa je skutočnosť, že pozemok „C“KN parc. č. 7470/4 vo vlastníctve Mesta Nitra užívajú v oplatení spolu so svojimi nehnuteľnosťami, zapísanými na LV č. 3413 manželia Tolnaiovci a zámenou Mesto Nitra získa pozemok „C“KN parc. č. 7454/1 na účely rozšírenia Šúdolskej ulice a pozemok „C“KN parc. č. 7469/96 pre potreby vybudovania verejnoprospešnej stavby *VPS č. 1.50 – Prepojovacia komunikácia Šúdol – Klokočina*.

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: 30.09.2021

K: MR

alebo

II. alternatíva

n e 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

zámer zámeny pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra, spolu o výmere 105 m², a to: novovytvorená parc. reg. „C“KN č. 7454/26 - zastav. pl. a nádv. o výmere 13 m² odčlenená geometrickým plánom č. 59/2016 úradne overeným Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor dňa 20.04.2016 pod č. 626/2016 z parc. reg. „E“KN č. 3694 – zast. pl. a nádv. o výmere 3598 m² a parc. reg. „E“KN č. 3556 – zast. pl. a nádv. o výmere 141 m², LV č. 6879 a „C“KN parc. č. 7470/4 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 92 m², LV č. 3681.

za pozemky vo vlastníctve Ivana Tolnaia a manželky Danice rod. Országhovej, obaja bytom Šúdolská 778/80, 949 01 Nitra, spolu o výmere 69 m², a to: novovytvorená parc. reg. „C“KN č. 7469/180 – orná pôda o výmere 26 m² odčlenená geometrickým plánom č. 59/2016 úradne overeným Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor dňa 20.04.2016 pod č. 626/2016 z parc. reg „C“KN č. 7469/44 – orná pôda o výmere 1141 m², LV č. 3413 a „C“KN parc. č. 7469/96 – orná pôda o výmere 43 m², LV č. 3413.

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k.ú. Nitra (zámer zámeny pozemkov s manželmi Tolnaiovcami na Šúdolskej ul.)

V súlade s ustanovením § 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Mesto Nitra je vlastníkom pozemkov v **kat. území Nitra**, parcela **reg. C“KN č. 7470/4** – zast. plocha a nádvorie o výmere 92 m², LV č. 3681 a **parc. reg. „E“KN č. 3556** – zast. plocha a nádvorie o výmere 141 m² a **č. 3694** – zast. plocha a nádvorie o výmere 3598, LV č. 6879, ktoré tvoria majetkovú podstatu parc. reg. „C“KN č. 7454/1 bez založeného listu vlastníctva (Šúdolská ul.).

V zmysle geodetického zamerania jestvujúceho oplotenia (vysoký murovaný plot) so vstupnou bránou je zrejmé, že predmetné pozemky alebo ich časti vo vlastníctve Mesta Nitra užívajú manželia Tolnaiovci, obaja bytom Šúdolská 80, Nitra spolu so svojimi nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v k.ú. Nitra, zapísanými na LV č. 3413 – pozemky: parc. reg. „C“KN č. 7469/44, č. 7469/45 a č. 7469/145 a stavby: rodinný dom súp. číslo 778 na „C“KN parc. č. 7469/45 a dvojgaráž bez súp. čísla na parc. č. 7469/145.

Predmetné oplotenie nebolo súčasťou Kolaudačného rozhodnutia, ktoré bolo vydané mestom Nitra pod.č. SP 22229/2006-Ing.Va dňa 30.11.2016 na rodinný dom manželov Tolnaiovcov.

Na pozemku „C“KN parc. č. 7470/4 vo vlastníctve Mesta Nitra, ktorý užívajú manž. Tolnaiovci a na vedľajších pozemkoch (Griesbachova ul. v napojení na Šúdolskú ul.) „C“KN parc. č. 7470/3 vo vlastníctve Mesta Nitra a „C“KN parc. č. 7469/96 – vo vlastníctve manž. Tolnaiovcov je naplánovaná realizácia stavebného objektu **„SO 002 – Komunikácie, spevnené plochy (chodníky) + dopravné značenie“** v rámci stavby **„IBV Stomont Nitra Šúdol“**, ktorej stavebníkom je spoločnosť STOMONT s.r.o, Pražská 11, 949 01Nitra, IČO: 36 546 461 v zastúpení konateľom: Karol Lichtner. Spol. Stomont zanikla a všetky práva prevzala spol. Akela Slovakia, s.r.o. Zátišie 2, Bratislava, IČO: 44 463 502 (27.9.2016).

K uvedenej stavbe bolo Mestom Nitra vydané Územné rozhodnutie č. SP 19645/2006-006-Ing.Km zo dňa 29.11.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4.1.2007.

Predmetnú komunikáciu vybudovala spol. Stomont, len z časti - v súčasnosti pomenovaná ako ul. A.F.Langa na parc. č. „C“KN parc. č. 7469/111, č. 7469/63, č. 7469/110 (skolaudovaná v r. 2009).

Spol. STOMONT s.r.o. nedobudovala v rámci tohto úz. rozh. komunikáciu pomenovanú ako Griesbachova ul. v úseku od napojenia na Šúdolskú ul. a ul. I. Braunera podľa snímky z mapy, čo malo za následok, že vlastníci 7 pozemkov na ul. I. Braunera doteraz nevedia svoje RD skolaudovať.

Vlastníci týchto domov v zastúpení Ing. Jurajom Bliskom požiadali mesto o pomoc pri riešení ich problému.

Riešením tejto situácie je, že spol. Akela Slovakia, s.r.o. postúpi práva z územného rozhodnutia na Mesto Nitra k časti stavebného objektu **„SO 002 – Komunikácie, spevnené plochy (chodníky) + dopravné značenie“**, za účelom vybudovania komunikácií Griesbachova ul. a ul. I. Braunera.

Stavebné povolenie by následne vybavovalo Mesto Nitra na stavebníka Mesto NR.

Jedným z dotknutých pozemkov je aj pozemok v k.ú. Nitra 7469/59 – orná pôda o výmere 700 m², LV č. 4037 (ul. I. Braunera), vo vlastníctve SR v správe SPF, ktorý udelil súhlas pre Stomont k územnému rozhodnutiu.

SPF môže previesť predmetný pozemok do vlastníctva Mesta Nitra, bezodplatne, len ak sú splnené určité podmienky v zmysle zák. č. 330/91 Zb. a to: ak na tomto pozemku bude realizovaná VPS, pričom jej stavebníkom bude obec/mesto. Za účelom majetkovoprávneho usporiadania tohto pozemku do vlastníctva Mesta Nitra od SR-SPF bolo mestským zastupiteľstvom schválené uznesenie.

Keďže je v tejto lokalite plánovaná ďalšia výstavba rodinných domov - 6 parciel pre IBV vo vlastníctve p. Kováča a 14 parciel pre IBV t.č. vo vlastníctve p. Michala Švihrana, v zastúpení p. Szombatovou, budúca komunikácia na ul. I. Braunera musí byť širšia, tak aby obsluhovala aj novú lokalitu IBV a bola by vytvorená z pozemku vo vlastníctve SR SPF a z pozemkov parc. č. 7469/60 a 7469/61 vo vlastníctve p. Švihrana. p. Szombatová sa vyjadrila, že p. Švihran prisľúbil, že prevedie bezodplatne do vlastníctva MN časti svojich pozemkov pod budúcou komunikáciou, tak aby mohlo Mesto Nitra riešiť stavebné povolenie.

Odbor majetku vypracoval Zmluvu o postúpení práv a povinností z Územného rozhodnutia.

Zástupca 7 vlastníkov pozemkov na ul. I. Braunera - Ing. Juraj Bliska (IBV STOMONT) nám oznámil, že zabezpečil podpísanie Zmluvy o postúpení práv a povinností k časti stavebného objektu „SO 002 – Komunikácie, spevnené plochy (chodníky) + dopravné značenie“, konateľom spol. Akela Slovakia, s.r.o., zmluvu nám zatiaľ nedoručil.

Keďže je plánovaná komunikácia v napojení na Šúdolskú ul. podľa územného rozhodnutia navrhnutá aj na pozemku, ktorý užívajú v oplotení manželia Tolnaiovci (opísané vyššie) je potrebné majetkovoprávne usporiadať s manželmi Tolnaiovcami časti pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra, ktoré užívajú v oplotení spolu so svojimi pozemkami napr. zámenou za pozemok v ich vlastníctve v k.ú. Nitra „C“KN parc. č. 7469/96 – orná pôda o výmere 43 m², LV č. 3413.

V prípade schválenia uvedenej zámeny, by sa trasa budúcej komunikácie posunula bližšie k oploteniu domu na parc. č. 7469/155, pričom bude potrebné technicky doriešiť jestvujúcu podzemnú kanalizačnú šachtu (vybudovaná v rámci IBV Stomont na prečerpávanie odpadových vôd do kanalizácie - podľa vyjadrenia Ing. Blisku nebude šachta potrebná, lebo odvedenie odpadu majú vyriešenú iným spôsobom) a nadzemnú elektrickú skrinku, preložením prípadne ich odstránením.

Vzhľadom na uvedené **Odbor dopravy MsÚ v Nitre** posudzuje parametre novej trasy budúcej komunikácie a hlavne jej dopravného napojenia na Šúdolskú ul., či bude zasahovať aj na vedľajší pozemok „C“KN parc. č. 7469/126 – vo vlastníctve STAVPLAST SK, spol. s r.o. v podiele 29/30 a manž. Pechovci v podiele 1/30.

Uvedenú žiadosť prerokoval VMČ č. 4 – Klokočina dňa 9.11.2020 s tým, že požiadal odbor majetku vyvolať rokovanie s manž. Tolnaiovcami a členmi VMČ 4.

V zmysle požiadavky VMČ 4 zo zasadnutia dňa 9.11.2020 sa dňa 20.04.2021 v budove MsÚ v Nitre uskutočnilo stretnutie v predmetnej veci, na základe ktorého zaslal Ivan Tolnai a manželka Danica Tolnaiová rod. Országhová, obaja bytom Šúdolská 778/80, Nitra **žiadosť o zámenu pozemkov vo svojom vlastníctve podľa geometrického plánu č.**

59/2016 zo dňa 11.4.2016 vyhotoveného geodetickou kanceláriou GEOTOM, s.r.o., ktorým bola zameraná hranica jestvujúceho oplotenia ich nehnuteľností s tým, že cenový rozdiel vo výmere zamieňaných pozemkov určený znaleckým posudkom doplatia Mestu Nitra.

V zmysle GP č. 59/2016 bola z pozemku vo vlastníctve manž. Tolnaiovcov v kat. území Nitra zapísaného na LV č. 3413, „C“KN parc. č. 7469/44, odčlenená aj novovytvorená parc. reg. „C“KN č. 7469/180 – orná pôda o výmere 26 m², ktorá je mimo oplotenia nehnuteľností manž. Tolnaiovcov a tvorí verejný priestor Šúdolskej ul.

Zároveň bol týmto GP z pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra zapísaných na LV č. 6879, „E“KN parc. č. 3694 odčlenený diel č. 1 o výmere 5 m² a z „E“KN parc. č. 3556 odčlenený diel č. 2 o výmere 8 m², ktoré tvoria novovytvorenú parcelu reg. „C“KN č. 7454/26 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 13 m², ktorú užívajú manželka Tolnaiovci v oplotení so svojimi nehnuteľnosťami spolu s ďalším pozemkom vo vlastníctve Mesta Nitra – „C“KN parc. č. 7470/4 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 92 m².

Predmetom zámeny by boli teda pozemky vo vlastníctve Mesta Nitra spolu o výmere 105 m², a to: **novovytvorená parc. reg. „C“KN č. 7454/26** - zastav. pl. a nádv. o výmere 13 m² podľa GP č. 59/2016 a **„C“KN parc. č. 7470/4** – zastav. pl. a nádvorie o výmere 92 m², LV č. 3681.

za pozemky vo vlastníctve manželov Tolnaiovcov spolu o výmere 69 m², a to: **novovytvorená parc. reg. „C“KN č. 7469/180** – orná pôda o výmere 26 m² podľa GP č. 59/2016 a **„C“KN parc. č. 7469/96** – orná pôda o výmere 43 m², LV č. 3413 (pre potreby napojenia plánovanej komunikácie na Šúdolskú ul.)

Rozdiel vo výmere pozemkov je 36 m².

Odbor majetku MsÚ v Nitre zabezpečil vyhotovenie znaleckého posudku - hodnoty zamieňaných pozemkov budú predložené dodatočne na rokovanie.

Odbor dopravy MsÚ v Nitre: vyjadrenie zo dňa 24.05.2021 - je možné vybudovať komunikáciu, ale len jednopruhovú, jednosmernú. Avšak nie je jednoduché sa vyjadriť, či je možné vybudovať komunikáciu a nezohľadniť celkovú dopravnú situáciu v tejto lokalite, Rokovaní na Vašej úrovni prebehlo veľa a vždy stanovisko odboru dopravy bolo uvoľnenie parc. č. 7470/4, ktorá je vo vlastníctve Mesta Nitra a primárne určená na vybudovanie miestnej komunikácie, o čom svedčí aj užívanie pozemku na liste vlastníctva – *Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.*

Znova odporúčame uvoľnenie pozemku parc. č. 7470/4 pre výstavbu plnohodnotnej miestnej komunikácie, ktorá zabezpečí dopravný prístup k jednotlivým rodinným domom.

Odbor dopravy vydal vyjadrenia aj k vyššie spomínaným lokalitám, kde je plánovaná individuálna bytová výstavba, ktoré prikladáme v prílohe.

VMČ 4 – Klokočina: žiadosť prerokoval dňa 10.05.2021 a na základe vykonanej tvaromiestnej obhliadky súhlasí so zámenou.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokuje na zasadnutí dňa 16.06.2021 - vyjadrenie doložíme dodatočne.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta v k.ú. Nitra (zámer zámeny pozemkov s manželmi Tolnaiovcami na Šúdolskej ul.) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.