

21. NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo

s c h v a ľ u j e

1a) spôsob prevodu časti pozemku odčleneného (v zmysle geometrického plánu) o výmere cca 5461 m² z parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 63663 m² vedené na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN vo výlučnom vlastníctve Mesta Nové Zámky, sídlo: Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, IČO: 00 309 150 v prospech PharmDr. Peter Lojko MBA, sídlo: Jarková č. 27C, 940 01 Nové Zámky, IČO: 50 052217 a Jarmila Jasná, Majzonovo námestie 2, 940 01 Nové Zámky rovným podielom k celku za cenu určenú znaleckým posudkom **formou priameho predaja v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) a c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,**

1b) predaj časti pozemku odčleneného (v zmysle geometrického plánu) o výmere cca 5461 m² z parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 63663 m² vedené na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN vo výlučnom vlastníctve Mesta Nové Zámky, sídlo: Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, IČO: 00 309 150 v prospech PharmDr. Peter Lojko MBA, sídlo: Jarková č. 27C, 940 01 Nové Zámky, IČO: 50 052217 a Jarmila Jasná, Majzonovo námestie 2, 940 01 Nové Zámky rovným podielom k celku za cenu určenú znaleckým posudkom **v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, schválený trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov s podmienkou:**

1. Kupujúci uhradí kúpnu cenu v celosti do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
2. Kupujúci ku dňu podpísania kúpnej zmluvy bude mať uhradené všetky prípadné záväzky voči mestu Nové Zámky ako aj voči organizáciám a spoločnostiam zriadených mestom.

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že kupujúci vybuduje záhradné bytové domy, oddychovú zónu vo forme parku a parkovisko prístupné širokej verejnosti čím prispeje ku skvalitneniu a skultúrneniu bývania aj okolia v danej lokalite.

2a) spôsob prevodu časti pozemku odčleneného (v zmysle geometrického plánu) o výmere cca 2515 m² z parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 63663 m² vedené na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN vo výlučnom vlastníctve Mesta Nové Zámky, sídlo: Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, IČO: 00 309 150 v prospech PharmDr. Peter Lojko MBA, sídlo: Jarková č. 27C, 940 01 Nové Zámky, IČO: 50 052217 a Jarmila Jasná, Majzonovo námestie 2, 940 01 Nové Zámky rovným podielom k celku za cenu určenú znaleckým posudkom **formou priameho predaja v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) a c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,**

2b) predaj časti pozemku odčleneného (v zmysle geometrického plánu) o výmere cca 2515 m² z parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 63663 m² vedené na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN vo výlučnom vlastníctve Mesta Nové Zámky, sídlo: Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, IČO: 00 309 150 v prospech PharmDr. Peter Lojko MBA, sídlo: Jarková č. 27C, 940 01 Nové Zámky, IČO: 50 052217 a Jarmila Jasná, Majzonovo námestie 2, 940 01 Nové Zámky rovným podielom k celku za cenu určenú znaleckým posudkom **v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, schválený trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov s podmienkou:**

1. Kupujúci uhradí kúpnu cenu v celosti naraz do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
2. Kupujúci ku dňu podpísania kúpnej zmluvy bude mať uhradené všetky prípadné záväzky voči mestu Nové Zámky ako aj voči organizáciám a spoločnostiam zriadených mestom.

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že kupujúci vybuduje záhradné bytové domy, oddychovú zónu vo forme parku a parkovisko prístupné širokej verejnosti čím prispeje ku skvalitneniu a skultúrneniu bývania aj okolia v danej lokalite.

3a) spôsob prevodu časti pozemku odčleneného (v zmysle geometrického plánu) o výmere cca 5400 m² z parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 63663 m² vedené na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN vo výlučnom vlastníctve Mesta Nové Zámky, sídlo: Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, IČO: 00 309 150 v prospech PharmDr. Peter Lojko MBA, sídlo: Jarková č. 27C, 940 01 Nové Zámky, IČO: 50 052217 a Jarmila Jasná, Majzonovo námestie 2, 940 01 Nové Zámky rovným podielom k celku za cenu určenú znaleckým posudkom **formou priameho predaja v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) a c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,**

3b) predaj časti pozemku odčleneného (v zmysle geometrického plánu) o výmere cca 5400 m² z parc. č. 1918/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 63663 m² vedené na LV č. 1 pre katastrálne územie Nové Zámky v registri „C“ KN vo výlučnom vlastníctve Mesta Nové Zámky, sídlo: Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, IČO: 00 309 150 v prospech PharmDr. Peter Lojko MBA, sídlo: Jarková č. 27C, 940 01 Nové Zámky, IČO: 50 052217 a Jarmila Jasná, Majzonovo námestie 2, 940 01 Nové Zámky rovným podielom k celku za cenu určenú znaleckým posudkom **v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, schválený trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov s podmienkou:**

1. Kupujúci uhradí kúpnu cenu v celosti do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
2. Kupujúci ku dňu podpísania kúpnej zmluvy bude mať uhradené všetky prípadné záväzky voči mestu Nové Zámky ako aj voči organizáciám a spoločnostiam zriadených mestom.

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že kupujúci vybuduje záhradné bytové domy, oddychovú zónu vo forme parku a parkovisko prístupné širokej verejnosti čím prispeje ku skvalitneniu a skultúrneniu bývania aj okolia v danej lokalite.

Dôvodová správa

PREDMET: Predaj pozemku

ŽIADATEĽ: PharmDr. Peter Lojko MBA, sídlo: Jarková č. 27C, 940 01 Nové Zámky, IČO: 50 052217 a Jarmila Jasná, Majzonovo námestie 2, 940 01 Nové Zámky

SKUTKOVÝ STAV

Dôvod a účel žiadosti

Majetkovoprávny odbor mestského úradu mesta Nové Zámky predkladá Mestskému zastupiteľstvu žiadosť žiadateľa na odkúpenie pozemku. Kupujúci majú záujem vybudovať

záhradné bytové domy s parkoviskami aj prístupovými cestami na častiach parc. č. 1918/1, ktoré by sa oddelili geometrickým plánom.

V zmysle § 9a ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ak ide o všeobecnú hodnotu presahujúcu 40.000,-€, majetok obce nie je možné predať priamym predajom. Tento odsek neplatí, ak ide o predaj majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí.

V zmysle § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí - Obec zverejní zámer predať svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40 000 eur. Nehnutelnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.

V zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Stanovisko Mestskej rady a príslušných komisií zriadených pri mestskom zastupiteľstve

Komisia ÚP, IV a ŽP odpredaj požadovanej časti pozemku za účelom výstavby bytových domov **odporúča**, a to v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta.

Komisia majetkoprávna a verejného poriadku po prerokovaní materiálu **neodporúča** Mestskému zastupiteľstvu schváliť priamy predaj, ale poveriť MsÚ vypracovaním podmienok obchodnej verejnej súťaže.

Mestská rada po prerokovaní materiálu **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu schváliť uznesenie v tomto znení.

A. SPRIEVODNÁ TECHNICKÁ SPRÁVA

1. Identifikačné údaje

Názov stavby:	Záhradné bytové domy 11x6 b.j.
Charakter stavby:	novostavba
Zadávateľ:	PharmDr. Peter Lojko MBA, Jarková 27C, 940 01 Nové Zámky Jarmila Jasná, Majzonovo námestie 2, 940 01 Nové Zámky ul. Andovská, ul. Jeruzalemská, Nové Zámky
Miesto stavby:	Nové Zámky
Katastrálne územie:	Nové Zámky
Parcelné číslo:	1918/1
Účel stavby:	hromadné bývanie
Stupeň dokumentácie:	zastavovacia štúdia - návrh pozemku na odkúpenie.
Hlavný projektant:	Ing. Róbert Sós – APESOS, Rákócziho 12, 940 56 Nové Zámky
Autor:	Ing. Róbert Sós

2. Základné údaje

Základné plošné a objemové ukazovatele stavby sú / podľa STN 73 4301 Budovy na bývanie /:

Záhradné bytové domy – 1x

- počet bytových jednotiek :	6	
- zastavaná plocha spolu:	294,4	m ²
z toho: bytový dom	248,5	m ²
vonkajšie plochy	45,9	m ²
- obštaný priestor spolu:	2000,0	m ³
- podlahová plocha všetkých 6 bytov spolu:	381,08	m ²
- úžitková plocha spoločných priestorov spolu / sklady, schodisko, zádverie /:	34,03	m ²
- plocha vonkajších priestorov spolu / závetrie, balkón /:	66,71	m ²
- počet nadzemných podlaží:	2	
- max. výška strechy od ± 0,000:	7,100	m
- sklon strechy / plochá strecha /:	2	%

PLOŠNÝ VÝMER JEDNOTLIVÝCH PRIESTOROV A BYTOV

z toho:

SPOLOČNÉ PRIESTORY		
- úžitková plocha:	22,67	m ²
- plocha vonkajších priestorov / závetrie /:	11,36	m ²
BYT - A1 - trojizbový		
- podlahová plocha bytu:	70,21	m ²
- obytná plocha:	59,98	m ²
- plocha vonkajších priestorov / terasa /:	15,74	m ²
BYT - A2 - dvojizbový		
- podlahová plocha bytu:	56,31	m ²
- obytná plocha:	38,95	m ²
- plocha vonkajších priestorov / terasa /:	12,30	m ²
BYT - A3 – dvojizbový		
- podlahová plocha bytu:	55,97	m ²
- obytná plocha:	40,25	m ²
- plocha vonkajších priestorov / terasa /:	13,26	m ²
BYT - A4 – trojizbový		
- podlahová plocha bytu:	73,48	m ²
- obytná plocha:	49,83	m ²
- plocha vonkajších priestorov / balkón /:	5,94	m ²
BYT – A5 – trojizbový		
- podlahová plocha bytu:	69,14	m ²
- obytná plocha:	49,25	m ²
- plocha vonkajších priestorov / balkón /:	12,80	m ²
BYT – A6 – dvojizbový		
- podlahová plocha bytu:	55,97	m ²
- obytná plocha:	40,25	m ²
- plocha vonkajších priestorov / balkón /:	6,67	m ²

3. Ciele výstavby

Realizáciu predmetného projektu investor sleduje zámer vytvorenia vhodných podmienok pre bývanie rodiny. Je určené najmä pre mladé rodiny s deťmi, ako aj pre nerušené bývanie pre seniorov. Navrhované riešenie umožňuje splniť potreby obyvateľov na kvalitné bývanie s vlastnou záhradou a parkovaním vo dvore na pozemku vo vlastníctve investora.

Plocha pozemku na odkúpenie:

Plocha časť „A“:	5461,0 m ²
Plocha časť „B“:	2515,0 m ²
Plocha časť „C“:	5400,0 m ²

B. SÚHRNNÁ TECHNICKÁ SPRÁVA

1.1 Urbanisticko-architektonické riešenie

Navrhovaná výstavba Záhradných bytových domov 11x6 b.j. je situovaná v lokalite Západ II. 2. etapa v Nových Zámkoch, katastrálne územie Nové Zámky, p.č. 1918/1. Realizácia výstavby resp. využitie predmetného územia rešpektuje zásady a regulatívy pre funkčné plochy hromadného bývania stanovené záväznou časťou aktualizovaného územného plánu mesta vyhlásenej Všeobecne záväzným nariadením Mesta Nové Zámky 1/2007, ktorým sa mení a dopĺňa úplné znenie VZN Mesta Nové Zámky č. 4/1996 o Územnom pláne sídelného útvaru Nové Zámky a o regulatívoch a limitoch využitia územia a zásad pre ďalší rozvoj Mesta Nové Zámky v znení VZN Mesta Nové Zámky č. 7/2000.

Tomuto charakteru bola prispôbená i architektúra objektu – výškové a tvaroslovné riešenie – dve nadzemné podlažia s plochou strechou. Objekt je svojou mierou modernou architektúrou a jednoduchosťou je určený do vidieckeho ale aj do mestského prostredia.

Predložený projekt predstavuje z urbanistického hľadiska možnosť zadefinovania novej štruktúry – nového urbanistického bloku bytových jednotiek.

Samotná výstavba záhradných bytových domov pozostáva z 11 blokov – výstavbou 66 bytových jednotiek. Architektonická kompozícia objektu reaguje na funkčné, priestorové a kvalitatívne požiadavky investora a podmienky užívania predmetného pozemku definované mestom Nové Zámky. Architektonické riešenie vychádza na jednej strane z daností lokality, na strane druhej z konkretizovaných požiadaviek investora – vytvoriť bytové jednotky pre komfortné bývanie rodiny. Architektonický výraz je zameraný na dosiahnutie maximálneho účinku formou jednoduchej hmotovej skladby, tektonicky členenej jednotlivými konštrukčnými a funkčnými traktami. Architektonické aj materiálové riešenie má tradičný charakter. Hmotové stvárnenie je plastické, v materiálovom riešení sa počíta s použitím kvalitných novodobých materiálov / ušľachtilé omietky, atď./.

Objekt jednopodlažný, nepodpivničený, prestrešený plochou strechou s nízkym sklonom (2%). V priestore pred objektom bytového domu v uzatvorenom dvore je uvažované s parkovacími plochami v počte 8 parkovacích státi. Navrhovaný objekt vhodne dotvorí svojím objemovým riešením zástavbu v danej lokalite. Dominantná rovina fasády zo strany navrhovanej ulice je rovnobežná s navrhovanou ulicou. Investičný zámer je v súlade s definovaným funkčným využitím predmetnej lokality určenej územným plánom mesta.

1.2. Dispozičné riešenie

Dominujúcou funkciou záhradného bytového domu je funkcia bývania. Tvar bytového domu predstavuje racionálne, geometricky jednoznačné jednoduché ortogonálne formy. Výrazové prostriedky architektúry sú jednoduché, čisté, so zámerom vytvoriť pomocou súčasných materiálov a konštrukcií objekt primeraný svojmu účelu i prostrediu. Navrhovaná stavba rieši vybudovanie nových bytových jednotiek – spolu 6.

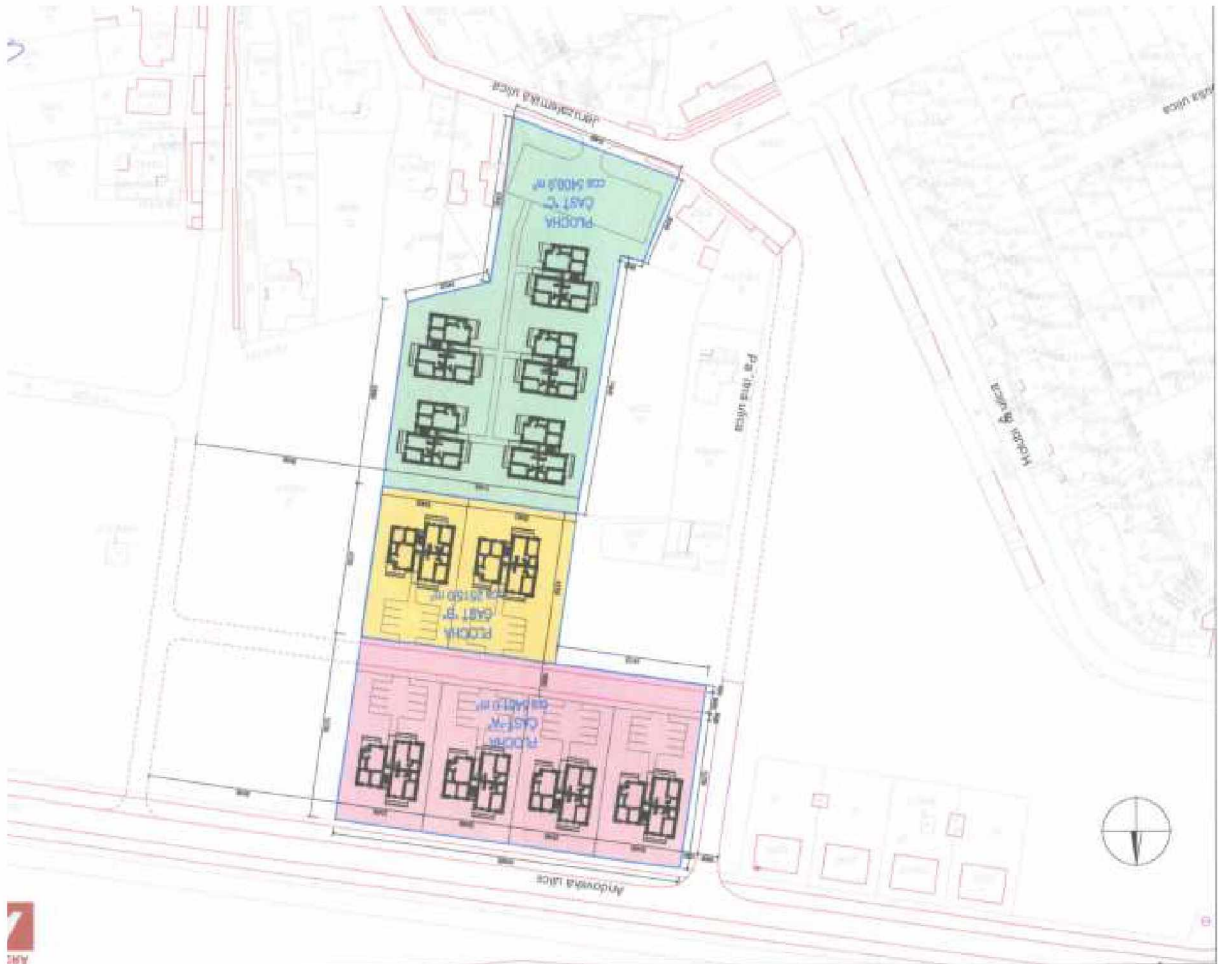
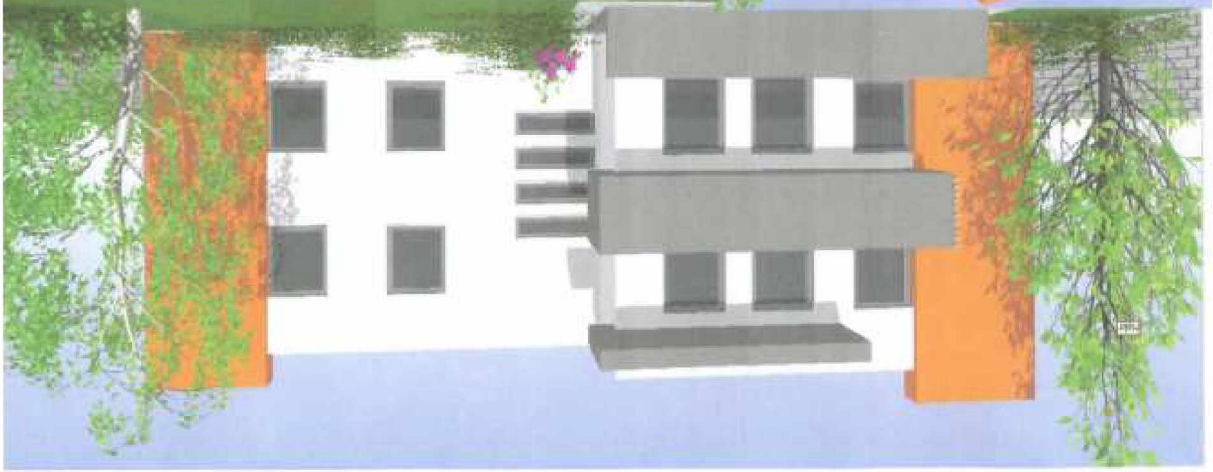
Bytový dom bez podpivničenia s plochou strechou, ktorý je navrhnutý na rovinný prípadne mierne svahovitý terén. 3 byty sú rozdelené po dvoch na každom podlaží. Bytový dom bude tvoriť dvojpodlažnú stavbu s 3 bytmi na prízemí a 3 bytmi na poschodí. Na prízemí sa jedná o byty A1 / trojizbový so samostatným vstupom /, A2 / dvojizbový so samostatným vstupom/ a A3 / dvojizbový / sú dispozične i konštrukčne vrátane vstupu - bezbariérový vstup - pre osobu so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. Na poschodí byty sú 2x trojizbové a 1x dvojizbový, sú typovo určené pre štandardné bývanie. Každý byt má vlastnú terasu alebo balkón.

1.3 Konštrukčné a materiálové riešenie

Bytový dom je zo statického hľadiska jeden dilatáčny celok. Zvislá nosná konštrukcia jednotlivých dilatáčnych celkov je navrhnutá z murovaných keramických príp. betónových stien, ukončené v úrovni každého podlažia monolitickými stužujúcimi vencami. Vodorovná nosná konštrukcia nad I.NP a II.NP je navrhnutá z monolitckej železobetónovej dosky.

Založenie objektu je navrhnuté na základových ŽB pásoch. Objekt bude realizovaný z klasických stavebných materiálov, bežnými technológiami.

Stavba bude realizovaná z klasických stavebných materiálov, typických pre domy tohto charakteru v danom regióne:





06. Perspektíva - zadné pohľady