

Číslo materiálu: **6/1**

NÁVRH

Nakladanie s nehnuteľným majetkom mesta

Predkladateľ:

JUDr. Gabriel Závodský
vedúci majetkovoprávneho odboru MsÚ

Materiál obsahuje návrh uznesenia:

PRO-ORTOP, spol. s r.o. - predaj pozemku

Spracovateľ:

Mgr. Peter Solčan
zamestnanec majetkovoprávneho odboru MsÚ

Spravodajca MsR:

Mgr. Štefan Danis

NÁVRH UZNESENIA

A/Mestské zastupiteľstvo schvaľuje

a) spôsob prevodu pozemku parc. č. 1918/234 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2990 m² vedenom na LV č. 1 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 PRO-ORTOP, spol. s r.o., sídlo: Nádražná 1, Komjatice 941 06, IČO: 44 134 037 za cenu 305 279,-eur (určenú Znaleckým posudkom zo dňa 31.05.2024 vyhotovený znalcom Ing. Vlasta Machatová, ev. č. 913973), **formou predaja v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.**

b) predaj pozemku parc. č. 1918/234 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2990 m² vedenom na LV č. 1 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 PRO-ORTOP, spol. s r.o., sídlo: Nádražná 1, Komjatice 941 06, IČO: 44 134 037 za cenu 305 279,-eur (určenú Znaleckým posudkom zo dňa 31.05.2024 vyhotovený znalcom Ing. Vlasta Machatová, ev. č. 913973), **v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, schválený trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov pod podmienkou, že:**

1. Kupujúci uhradí celú kúpnu cenu 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.
3. Kupujúci sa v zmluve zaviazá, že umiestni na pozemku tvoriacom predmet prevodu zdravotnícke zariadenie podľa ust. § 7 zák. č. 578/2004 Z. z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Uvedenú skutočnosť bude kupujúci povinný preukázať už počas prebiehajúceho územného konania ako aj stavebného konania a následne právoplatným kolaudačným rozhodnutím. V prípade nespĺnenia tejto povinnosti bude kupujúci povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 305 279,-eur.
4. Kupujúci sa zaväzuje na predmete prevodu na vlastné náklady a nebezpečenstvo odstrániť všetky nehnuteľnosti ako aj ich príslušenstvo bez ohľadu na skutočnosť, či sú evidované v katastrálnom operáte.

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že kupujúci umiestni na pozemku zdravotnícke zariadenie podľa ust. § 7 zák. č. 578/2004 Z. z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V zmysle čl. IX. prvej časti písm. aa) Zásad hospodárenia s majetkom mesta ide o prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu, že ide o *prevod majetku mesta podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, verejnoprospešnú činnosť v sociálnej, školskej, zdravotníckej, športovej alebo kultúrnej oblasti.*

B/Mestské zastupiteľstvo schvaľuje

a) spôsob prevodu pozemku parc. č. 1918/234 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2990 m² vedenom na LV č. 1 v registri „C“ KN, vo výlučnom vlastníctve mesta Nové Zámky, sídlo: Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, IČO: 00 309 150, za cenu 305 279,-eur (určenú

Znaleckým posudkom zo dňa 31.05.2024 vyhotovený znalcom Ing. Vlasta Machatová, ev. č. 913973), formou predaja v rámci obchodnej verejnej súťaže v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

b) podmienky obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemku parc. č. 1918/234 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2990 m² vedenom na LV č. 1 v registri „C“ KN, vo výlučnom vlastníctve mesta Nové Zámky, sídlo: Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, IČO: 00 309 150, za cenu 305 279,-eur (určenú Znaleckým posudkom zo dňa 31.05.2024 vyhotovený znalcom Ing. Vlasta Machatová, ev. č. 913973), **formou kúpnej zmluvy v zmysle § 9 ods. 2 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.**

Dôvodová správa

PREDMET: Žiadosť na odkúpenie pozemku

ŽIADATEL: PRO-ORTOP, spol. s r.o., sídlo: Nádražná 1, Komjatice 941 06, IČO: 44134037

Dôvod a účel žiadosti

Žiadateľ svojou žiadosťou požiadal o odkúpenie pozemku registra „C“ KN parc. č. 1918/234 z dôvodu, že na ňom chce umiestniť zdravotnícke zariadenie za účelom poskytovania zdravotníckej starostlivosti najmä v odbore cievnej chirurgie, urológie, plastickej a rekonštrukčnej chirurgie, onkourológie, onkodermatológie a zároveň výkonu výskumu a vývoja v jednotlivých oblastiach v spolupráci so slovenskými a zahraničnými univerzitami a klinikami. Vybudovanie tohto zdravotníckeho zariadenia podľa tvrdenia žiadateľa prispeje k zlepšeniu dostupnosti a zníženiu čakacích dôb v rámci poskytovaných služieb v celom regióne. V rámci verejnoprospešnosti žiadateľ plánuje v pravidelných časových intervaloch realizovať poskytovanie zdravotnej prevencie a osvetu pre znevýhodnených občanov v rámci akcií Dní zdravia.

Ide o výkon činnosti za účelom nadobudnutia zisku (podnikanie) z dôvodu ktorého Majetkovoprávny odbor MsÚ pripravil podmienky na obchodnú verejnú súťaž, avšak vzhľadom na prvky verejnoprospešnosti, ako aj významu zámeru pre mesto a región Majetkovoprávny odbor MsÚ vypracoval aj návrh uznesenia na predaj v zmysle ust. § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí.

V zmysle článku IX. časť prvá písm. aa) Zásad nakladania s majetkom mesta platí:

aa/ Za podmienky za ktorých je možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa (ust. § 9 ods. 1/ písm. h) zák. č. 138/1991 Zb.) sa budú považovať predovšetkým okolnosti konkrétneho prípadu, pri ktorom by s ohľadom na jeho okolnosti bolo neprimerane tvrdé, kontraproduktívne alebo neefektívne postupovať priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou. Za dôvody hodné osobitného zreteľa sa považujú predovšetkým prevody a nájmy majetku mesta podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, podpora vinárstva a vinohradníctva, ochrana prírody a krajiny, usporiadanie práv a povinností, súdne a mimosúdne riešenie sporov, budovanie verejných inžinierskych sietí a stavieb, realizácia projektov a zámerov zhotovovaných úplne alebo čiastočne so spoluúčasťou mesta alebo verejnoprospešných činností vykonávaných na území mesta v sociálnej, školskej, zdravotníckej, športovej alebo kultúrnej oblasti, resp. prevody nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou (pozemky do 300 m² doplnkového charakteru, ktoré nie sú zastaviteľné alebo v hodnote do 500,- €).

V zmysle Znaleckého posudku č. 163/2023, zo dňa 19.11.2023 na pasportizáciu katastrálneho územia Nové Zámky je všeobecná hodnota pozemkov v oblasti J1 – Bytové domy na Andovskej ulici stanovená na 128,01 eur/m² (1. cenové pásmo) pri prevode 2990 m² je všeobecná hodnota stanovená na **382 749,90 eur**.

Na základe uvedenej skutočnosti vyzval Majetkovoprávny odbor žiadateľa na predloženie osobitného znaleckého posudku a geometrického plánu. Žiadateľ predložil Znalecký posudok zo dňa 31.05.2024 vyhotovený znalcom Ing. Vlasta Machatová, ev. č. 913973, v zmysle ktorého bola všeobecná hodnota určená za pozemok parc. č. 1918/234 vo výške **305 279,-eur**.

V zmysle ust. § 9a ods. 16) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 15 písm. f) tretieho bodu. Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 sa ustanovenia odsekov 13 a 14 nepoužijú.“

V zmysle ust. § 9a ods. 15 písm. f) tretí bod zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

V zmysle ust. §9a ods. 2 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.“

V zmysle ust. § 7 zák. č. 578/2004 Z.z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov

(1) Zdravotnícke zariadenie je prevádzkový útvar zriadený na poskytovanie zdravotnej starostlivosti a služieb súvisiacich s poskytovaním zdravotnej starostlivosti.

(2) Zdravotnícke zariadenia možno prevádzkovať len na základe povolenia alebo rozhodnutia o nariadení vytvorenia mobilného odberového miesta; povolenia sa vydávajú na zdravotnícke zariadenia

- a) ambulantnej zdravotnej starostlivosti,
- b) ústavnej zdravotnej starostlivosti,
- c) lekárenskej starostlivosti.

Stanoviská odborov Mestského úradu

Odbor komunálnych služieb, Oddelenie dopravy a investícií: na predmetnom pozemku plánuje mesto zariadenie opatrovateľskej služby, a momentálne prebieha stavebné konanie. Toho času mesto nemá na predmetné zariadenie alokované finančné prostriedky.

Odbor územného rozvoja a architektúry: Parcela 1918/234 reg. "C" je súčasťou územia označeného ako Obytné územie – bytové domy. V rámci vhodných (prípustných) funkcií je uvedené nasledovné: základná občianska vybavenosť viazaná na obytné územie (obchodná, školská, kultúrna, športová vo vnútroblokovom priestore slúžiaca obyvateľom, zdravotnícka,

sociálna, obslužná, administratívno-správna, technická a pod.) (*Závazná časť ÚPD mesta Nové Zámky, strany 87-88*). Na uvedenom pozemku má mesto zámer stavať stavbu "Pažitná "B" - zariadenie opatrovateľskej služby". Dňa 30.11.2023 bolo vo veci vydané Oznámenie o začatí územného konania, pod číslom 629-5504/2023/195/IB. Názov stavby je: "Sociálno zdravotné nízkokapacitné zariadenie s kapacitou do 30 miest s celoročnou pobytovou formou - Zariadenie opatrovateľskej služby".

Majetkovoprávny odbor: v zmysle právnej a skutkovej argumentácie uvedenej v odôvodnení návrhu uznesenia.

Mestská rada : odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť predložený návrh a zároveň požiadala Majetkovoprávny odbor MsÚ, aby požiadal zástupcu spoločnosti PRO-ORTOP, spol. s r. o., aby sa dostavil na zasadnutie mestského zastupiteľstva za účelom prezentácie svojho zámeru vrátane vizualizácie.

V prípade, ak sa mestské zastupiteľstvo rozhodne postupovať podľa ust. § 9a ods. 1, písm. a) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí navrhujeme tieto

Podmienky obchodnej verejnej súťaže

Podmienky v zmysle § 281 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

Prevod nehnuteľnosti sa uskutoční formou kúpnej zmluvy
(ďalej aj „Návrh na uzavretie zmluvy“, aj „kúpna zmluva“)

a) Predmet záväzku:

Predaj pozemku parc. č. 1918/234 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2990 m² vedenom na LV č. 1 v registri „C“ KN, vo výlučnom vlastníctve mesta Nové Zámky, sídlo: Hlavné námestie č. 10, 940 02 Nové Zámky, IČO: 00 309 150 formou kúpnej zmluvy.

b) Zásady ostatného obsahu zamýšľanej zmluvy:

V návrhu na uzavretie zmluvy musia byť uvedené nasledovné údaje a skutočnosti:

1. kúpna cena, určená pri schválení podmienok súťaže mestským zastupiteľstvom (minimálne 305 279,-eur)
2. bankové spojenie predávajúceho: VÚB a.s. Bratislava, pobočka Nové Zámky
číslo účtu: SK25 0200 0000 0001 7482 0172,
BIC: SUBASKBX,
3. predávajúci: Mesto Nové Zámky
Sídlo: Hlavné nám. č.10, 940 02 Nové Zámky
IČO: 00 309 150
DIČ: 2021060756
Zastúpené: PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD. primátor mesta
4. kupujúci identifikačné údaje
5. skutočnosť že kupujúci uhradil zábezpeku vo výške 10 % z minimálnej ceny,
6. všetky výdavky spojené s vkladovým konaním na Katastrálnom odbore príslušného Okresného úradu hradí kupujúci,
7. deň povolenia vkladu katastrálnym odborom OÚ Nové Zámky sa považuje za deň odovzdania nehnuteľnosti,

8. zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ustanovenia § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov ide v prípade tejto zmluvy o povinne zverejňovanú zmluvu,
9. návrh na uzavretie zmluvy musí byť navrhovateľom podpísaný,
10. návrh zmluvy je potrebné vyhotoviť v súlade s § 42 zákona č. 165/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Povinnosti kupujúceho (musia byť uvedené v návrhu na uzavretie zmluvy):

Podmienky:

- Kupujúci zaplatí kúpnu cenu najneskôr do 7 dní od zverejnenia kúpnej zmluvy v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka. Nezaplatením kúpnej ceny vyhlasovateľovi vzniká právo od zmluvy odstúpiť.
- Navrhovateľ nemá nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži.
- Nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou na súťaži nevzniká ani účastníkovi, ktorý v súťaži zvíťazil.
- V prípade existencie dlhu voči mestu Nové Zámky, jej príspevkovým, rozpočtovým organizáciám, ako aj k spoločnosti/spoločnostiam, v ktorých je mesto Nové Zámky spoločníkom, ku dňu podania návrhu, a to akýkoľvek peňažný, alebo nepeňažný záväzok po lehote splatnosti, je navrhovateľ povinný uhradiť najneskôr v deň podania súťažného návrhu. V prípade preukázania opaku je vyhlasovateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
- Kupujúci je povinný umiestniť na pozemku tvoriacom predmet prevodu zdravotnícke zariadenie podľa ust. § 7 zák. č. 578/2004 o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Uvedenú skutočnosť bude kupujúci povinný preukázať už počas prebiehajúceho územného konania ako aj stavebného konania a následne právoplatným kolaudačným rozhodnutím. V prípade nesplnenia tejto povinnosti bude kupujúci povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 305 279,-eur.
- Kupujúci sa zaväzuje na predmete prevodu na vlastné náklady a nebezpečenstvo odstrániť všetky nehnuteľnosti ako aj ich príslušenstvo bez ohľadu na skutočnosť, či sú evidované v katastrálnom operáte.

c) Spôsob podávania návrhov na uzavretie zmluvy:

1. Návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Forma podávania návrhov je písomná a súťažné návrhy musia byť vyhotovené v slovenskom jazyku. Návrh na uzavretie zmluvy je potrebné odovzdať v uzavretej obálke s označením „OVS Andovská a Pažitná ulica - neotvárať“,
2. obálka musí obsahovať aj sprievodný list s uvedeným telefonickým kontaktom, mailovou adresou, a adresou, na ktorej bude navrhovateľ zastihnuteľný, súhlas so spracovaním osobných údajov na účely OVS, ako aj
3. obálka musí obsahovať čestné prehlásenie, že navrhovateľ nemá nedoplatky voči mestu Nové Zámky a voči organizáciám zriadeným mestom Nové Zámky,
4. obálka musí obsahovať potvrdenie o úhrade účastníckeho poplatku vo výške 33,00 €, ktorý sa záujemcom nevracia, účastnícky poplatok je potrebné uhradiť v pokladni referátu prvého kontaktu na prízemí, prípadne na nižšie uvedený účet,
5. obálka musí obsahovať avízo o zaplatení zábezpeky 10 % z určenej ceny,
6. prílohou okrem potvrdenia citovaného v bode 3 a v bode 4 tohto oznámenia musí byť aj:
 - a) plná moc v prípade zastupovania;
 - b) originál potvrdenia o úhrade zábezpeky.
7. Zábezpeku je potrebné uhradiť na účet vyhlasovateľa OVS – mesta Nové Zámky, vedený vo Všeobecnej úverovej banke a.s., pobočka Nové Zámky, IBAN: SK1102000000190174820172, BIC: SUBASKBX, VS: 2920274. Zábezpeka musí byť v plnej výške pripísaná na účet vyhlasovateľa súťaže najneskôr do:

Najúspešnejšiemu navrhovateľovi sa zábezpeka nevracia a bude započítaná ako zaplatená časť kúpnej ceny pri uzatváraní kúpnej zmluvy. V prípade, ak najúspešnejší navrhovateľ neuzatvorí zmluvu do 30 dní od vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže vlastnou vinou, resp. odstúpi od zmluvy, zábezpeka prepadne v prospech vyhlasovateľa. Neúspešným navrhovateľom bude zábezpeka vrátená v plnej výške v termíne do 20 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže písomnou formou.

8. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy, súťaž zrušiť, meniť podmienky súťaže, ukončiť súťaž ako neúspešnú alebo predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledku súťaže. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zrušiť obchodnú verejnú súťaž aj vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytnú výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od mesta Nové Zámky požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje mestské zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.
9. Neprihliada sa na návrhy navrhovateľov, ktorí sú v reštrukturalizácii, v konkurze alebo v likvidácii, alebo ktorí majú voči mestu Nové Zámky, jej príspevkovým, rozpočtovým organizáciám, ako aj k spoločnosti/spoločnostiam v ktorých je mesto spoločníkom ku dňu podania návrhu akýkoľvek peňažný, alebo nepeňažný záväzok po lehote splatnosti, ako aj záväzok, ktorý mesto muselo odpísať ako nevymožiteľný.
10. Takisto sa neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže.

d) Lehota do ktorej podať návrh na uzavretie zmluvy:

1. Po vyhlásení obchodnej verejnej súťaže je lehota aspoň 15 dní na podanie návrhov na uzavretie zmluvy.
2. Všetky súťažné návrhy mesto Nové Zámky zverejní do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní budú zverejnené, na úradnej tabuli mesta Nové Zámky a na webovom sídle mesta Nové Zámky.
3. Mesto Nové Zámky oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.
4. Mesto Nové Zámky bezodkladne upovedomí všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením mesto Nové Zámky následne zverejní rovnakým spôsobom ako vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže.

Návrhy je potrebné odovzdať v podateľni Mestského úradu mesta Nové Zámky, Hlavné námestie č. 10, Nové Zámky a to **od dodo 12.00 h.**

Kritériom na výber najvhodnejšieho návrhu je: **výška kúpnej ceny**

Vyhodnotenie návrhov:

- Miesto určené pre podávanie súťažných návrhov označí došlé návrhy podacím číslom, dátumom a hodinou doručenia a zabezpečí, aby zostali zalepené do doby otvárania návrhov.
- Otváranie a vyhodnotenie súťažných návrhov bude na zasadnutí komisie pre vyhodnotenie obchodno-verejných súťaží.
- Pred otvorením prvého súťažného návrhu oznámi predseda komisie počet došlých návrhov a skontroluje neporušenosť obálok. Návrhy doručené po uplynutí lehoty na predkladanie súťažných návrhov sa otvárať nebudú. Návrh, v ktorom nebude splnená niektorá z podmienok súťaže, nebude do súťaže zaradený.
- O otváraní obálok a vyhodnotení súťaže sa spíše protokol, do ktorého sa uvedú mená a sídla navrhovateľov, či návrhy obsahujú všetky požadované náležitosti, ponúkané ceny, spôsob hodnotenia a výsledok hodnotenia. Členovia komisie vyhlásia poradie návrhov.

- Otváranie obálok sa uskutoční dňa o hod komisiou zriadenou pre vyhodnotenie obchodno-verejných súťaží.
- Vyhlasovateľ úspešnému navrhovateľovi oznámi, že jeho návrh bol vybraný, najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa vyhodnotenia návrhov písomnou formou. OVS bude vyhodnotená najneskôr do
- Ostatní účastníci súťaže, ktorí neuspeli, budú o tomto oboznámení bezodkladne, najneskôr do 10 dní odo dňa vyhodnotenia súťaže písomnou formou.

MESTSKÝ ÚRAD NOVÉ ZÁMKY	
Dátum: 22-05-2024	
Císlo záznamu: 12279	Císlo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

Mesto Nové Zámky
Hlavné námestie 10
940 02 Nové Zámky

V Nových Zámkoch dňa 21. 5. 2024

Vec

Žiadosť o odkúpenie pozemku

Vážený pán primátor,

mesto Nové Zámky je vlastníkom pozemku parcelné číslo 1918/234 nachádzajúcom sa na Andovskej ulici v Nových Zámkoch, zapísanom na LV č. 1, vedenom pre katastrálne územie Nové Zámky, okres Nové Zámky. Uvedený pozemok nie je v súčasnej dobe využívaný.

Vzhľadom na skutočnosť, že uvedený pozemok nie je využívaný a ani sa neplánuje jeho využitie za účelom vybudovania verejne prospešného zariadenia, dovoľujeme si požiadať o predaj pozemku.

Pozemok chceme po odkúpení využiť na verejnoprospešné účely, ktoré významným spôsobom ovplyvnia kvalitu života obyvateľov, vybudovaním nového zdravotníckeho zariadenia, za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti, najmä v odbore cievnej chirurgie, urológie, plastickej a rekonštrukčnej chirurgie, onko-urológie, onko-dermatológie, a tiež realizovaním výskumu a vývoja v jednotlivých oblastiach. Uvedené činnosti máme záujem realizovať i s osobitnými podmienkami a požiadavkami mesta Nové Zámky.

Deklarujeme pripravenosť na aktívnu spoluprácu s mestom Nové Zámky, ako aj Nitrianskym samosprávnym krajom v rámci zaškolovania a adaptácie nových lekárov, ako aj poskytovania dobrovoľných stáží pre študentov lekárskej univerzity a zdravotníckej školy. Tieto aktivity plánujeme realizovať v partnerstve so slovenskými a zahraničnými univerzitami a klinikami, ktoré zdieľajú rovnaký cieľ. Spolupráca s týmito inštitúciami nám umožní využiť ich výskumné a technologické zdroje na dosiahnutie vyššej kvality a efektívnosti v zdravotníckom sektore. Okrem toho spolupráca so zahraničnými klinikami prinesie prístup k medzinárodným najlepším postupom a odborníkom, čo povedie k zvýšeniu úrovne poskytovaných zdravotníckych služieb a zlepšeniu odborného vzdelávania zdravotníckych pracovníkov.

Plánujeme v pravidelných intervaloch realizovať aktivity zamerané na sociálne znevýhodnených občanov vo forme Dní zdravia, ktoré budú zahŕňať prístup k zdravotnej osвете a prevencii.

Vybudovanie nového zdravotníckeho zariadenia prispeje k zníženiu čakacej doby na výkony, o ktoré je v regióne nadmerný záujem, čím salepší dostupnosť včasnej zdravotnej starostlivosti pre občanov, a to nielen v samotnom meste a okrese Nové Zámky, ale aj v celom regióne Nitrianskeho samosprávneho kraja.

Na základe uvedených skutočností deklarujeme vybudovanie zdravotníckeho zariadenia, ktoré nielen v rámci daného okresu, ale i v rámci Nitrianskeho samosprávneho kraja prispeje:

- k vytvoreniu inovatívnych štandardov zdravotnej starostlivosti
- poskytnutiu zdravotnej starostlivosti aj v odboroch, ktoré absentujú v meste Nové Zámky a pri ktorých sú obyvatelia mesta nútení cestovať do vzdialených miest v rámci Slovenska a v nemalej miere i do zahraničia
- efektívnejšiemu prístupu poskytovania zdravotnej starostlivosti sociálne znevýhodneným občanom
- zavedením inovatívnych a medicínskych procesov podporovaných inovatívnymi prístupmi novej generácie
- k získaniu nových špičkových odborníkov, ktorí majú úzke špecializácie v rámci ich oborov
- k vytvoreniu vhodných podmienok pre získanie a udržateľnosť lekárov a zdravotníckych pracovníkov v našom regióne
- k poskytovaniu špecifických výkonov, ktoré sa na Slovensku vykonávajú veľmi obmedzene a v rámci NSK sa nerealizujú vôbec – t. j. napr. sekundárna korekcia rázštepových pacientov
- k prínosu nových oborov v rámci okresu Nové Zámky:
 - cievnej chirurgie
 - plastickej a rekonštrukčnej chirurgie
- k efektívnejšiemu prístupu k chirurgickým urologickým a onko-urologickým zákrokom
- k efektívnejšiemu prístupu k chirurgickým zákrokom v rámci onko-dermatológie
- k realizácii vedy a výskumu v uvedených odvetviach.

V prípade potreby radi zodpovieme akékoľvek Vaše ďalšie otázky.

S pozdravom



Konateľ

Zadávatel znaleckého posudku : PRO-ORTOP, spol. s.r.o., Nádražná 248/1, 941 06 Komjatice

Číslo spisu (objednávky) : 22/2024, telefonická objednávka zo dňa 29.5.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 22/2024

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 1918/234, ktorý sa nachádza na rozhraní dvoch ulíc Andovská a Pažitná v meste Nové Zámky, katastrálne územie Nové Zámky.

Účel znaleckého posudku : zamýšľaný prevod nehnuteľností

Počet listov (z toho príloh) : 38 (27)
Počet odovzdaných kópií : 2+ 1 archív znalca

V Komjaticiach dňa : 31.5.2024

Znalec: Ing. Vlasta Machatová

číslo posudku: 22/2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 1918/234, ktorý sa nachádza na rozhraní dvoch ulíc Andovská a Pažitná v meste Nové Zámky.

2. Účel znaleckého posudku : zamýšľaný prevod nehnuteľností

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok :

(dátum rozhodujúci na zistenie stavebno - technického stavu) : 29.5.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :

29.5.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1. Dodané zadávateľom :

- územnoplánovacia informácia k funkčnému využitiu pozemku s parc. č. 1918/234 vydaná Mestským úradom Nové Zámky - odborom územného rozvoja a architektúry dňa 30.5.2024

5.2. Získané znalcom :

- výpis z katastra nehnuteľností , čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1 na pozemok parc. č. 1918/234 vyhotovený cez katastrálny portál zbgis dňa 29.5.2024
- kópia katastrálnej mapy na parcelu č. 1918/234 vyhotovená autorizovaným spôsobom z ISKN zo dňa 29.5.2024
- obhliadka nehnuteľnosti za prítomnosti potencionálneho kupujúceho
- zhotovenie fotodokumentácie

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 65/2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrálnych jednotkách a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrťrok 2021 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb STN 73 4301 Budovy na bývanie (použitý index uvedený na stránke www.usz.sk)
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský-Nič-Majdúch: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, MIPRESS BRATISLAVA 2012, ISBN 987-80-971021-0-4
- Zákon č. 18/2018 Z. z., Zákon o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

a) Definícia posudzovaných veličín

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2024.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku).
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich očakávaných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia).
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Pozemok s parcelným číslom 1918/234 sa nachádza v zastavanom území mesta Nové Zámky. Pozemok je situovaný na rozhraní dvoch ulíc Andovská a Pažitná. Prístup k tomuto pozemku je z Andovskej ulice, druhý možný prístup je vjazdom od ulice Pažitná. V zadnej časti pozemku bol rodinný dom, ktorý je už zbúraný. Na základe predloženej územnoplánovacej informácie je možné realizovať v danej lokalite prioritne bytovú výstavbu, ale vhodná je i výstavba občianskej vybavenosti, budovy pre školstvo, kultúru, zdravotníctvo a sociálnu starostlivosť.

K pozemku parc. č. 1918/234, ak by sa na nej realizovala výstavba objektu bude potrebné zriadiť nové prípojky s napojením na verejnú inžiniersku sieť.

V ulici Andovská je možnosť napojenia sa na verejný vodovod, plyn, verejnú kanalizáciu, rozvod nn.

Mesto Nové Zámky má približne 38.000 obyvateľov

Vzdialenosť predmetnej lokality do centra mesta je pešo cca 20 min. Prístup do mesta je autobusovou aj vlakovou dopravou, v meste prenáva mestská doprava a taxislužba. V meste je dostatočná sieť materských, základných a stredných škôl, Gymnázium a detašované pracovisko vysokej školy

ekonomickú a vysokú školu zdravotníctva a sociálnej práce. V meste je kompletná občianska vybavenosť, zodpovedajúca okresnému mestu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok parc. č. 1918/234 je momentálne bez konkrétneho využitia - voľná plocha, ktorá je evidovaná na LV č. 1 so spôsobom využitia ako dvor. Prístup k pozemku je možný vjazdom z Andovskej ulice.

V zmysle predloženého funkčného využitia pozemku, je pozemok vhodný na výstavbu občianskej vybavenosti (školský, kultúra, zdravotníctvo...)

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Na predmetnom pozemku nie sú evidované žiadne ťarchy. Žiadne mimoriadne riziká sa nenachádzajú ani v okolí nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok p. č. 1918/234

POPIS :

Ohodnotenie pozemku - parcela č. 1918/234 je vykonané na základe LV č. 1, výmera pozemku je 2990 m².

Predmetný pozemok sa nachádza v zastavanej území okresného mesta Nové Zámky, v katastrálnom území Nové Zámky na rozhraní dvoch ulíc Andovská a Pažitná.

Prístup k parcele č. 1918/234 je možný zriadit' z ulice Andovská, z parcely č. 1918/2, ktorá je vo vlastníctve mesta Nové Zámky a prípadne z ulice Pažitná z parcely č. 918/296.

Pozemok je momentálne využívaný ako dvor.

V zmysle územného plánu mesta aj v zmysle predloženého funkčného využitia pozemku, je na pozemku možnosť výstavby občianskej vybavenosti s prislúchajúcimi parkovacími plochami a obslužnými komunikáciami, ktoré bude treba vybudovať a tiež je potrebné vybudovať prípojky na verejné inžinierske siete v ulici.

Základná cena pozemku v danom mieste podľa vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) je 9,96 eura/m². Táto cena nezohľadňuje skutočnú "trhovú" cenu, aká je momentálne v meste za pozemky.

Na dosiahnutie približnej ceny, ktorá sa v danej lokalite pohybuje za pozemky som na výpočet VŠH^{pozemku} zvolila možnosť podľa vyhlášky č. 213/2017 - *Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V tomto prípade sa zvolila východisková hodnota z krajského mesta Nitra - 80%*

Strana 7

Znalec: Ing. Vlasta Machatová

číslo posudku: 22/2024

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu parc. č. 1918/234, ktorý sa nachádza v meste Nové Zámky na rozhraní ulíc Andovská a Pažitná, katastrálne územie Nové Zámky.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Na výpočet všeobecnej hodnoty sa použila metóda polohovej diferenciacie, pretože ako jediná poskytuje dostatok informácií o stavbe.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok p. č. 1918/234 - parc. č. 1918/234 (2 990 m ²)	305 279,00
Všeobecná hodnota celkom	305 279,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	305 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristopäťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

V okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti sa nenachádzajú žiadne mimoriadne riziká. Predmetný pozemok nie je zaťažený žiadnou ťarchou. Je vo vlastníctve mesta Nové Zámky. K pozemku je potrebné zriadit' napojenie na inžinierske siete a ostatnú infraštruktúru mesta.

V Komjaticiach, dňa 31.05.2024

Ing. Vlasta Machatová





MESTO – MESTSKÝ ÚRAD NOVÉ ZÁMKY
ODBOR ÚZEMNÉHO ROZVOJA A ARCHITEKTÚRY
Hlavné námestie 10, 940 02 Nové Zámky

PRO-ORTOP, spol. s r.o.
Nádražná 1
941 06 Komjatice

MUDr. Martin Jaško

Váš list číslo/Dátum	Naše číslo	Vybavuje/Telefón	Nové Zámky Dátum
30.05.2024	4910-19981/2024/192/LH	Ing. Lenka Hnilicová	30.05.2024

Vec
Vyjadrenie k žiadosti o územnoplánovaciu informáciu / vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemku

Dňa 30.05.2024 sme prijali Vašu žiadosť o územnoplánovaciu informáciu / vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemku pre pozemok s parcelným číslom **1918/234** registra „C“. V stručnej charakteristike zámeru investora na dotknutých pozemkoch ste uviedli vybudovanie nového zdravotníckeho zariadenia, za účelom poskytovania zdravotnej starostlivosti. Budova má mať jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. K žiadosti ste pripojili kópiu katastrálnej mapy. Na základe Vašej žiadosti poskytujeme nasledovné vyjadrenie:

Parcela je umiestnená v zastavanom území obce a je pre ňu určené funkčné využitie: obytné územie – bytové domy.

Pre predmetné územie je určená nasledujúca základná charakteristika:
Územie slúžiace na bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, s významným podielom poloverejného prostredia s podielom zelene a plôch slúžiacich pre šport a rekreáciu bývajúcich obyvateľov.

Dominantná funkcia:

- bývanie v bytových domoch s 3 a viac nadzemnými podlažiami

Vhodné (prípustné) funkcie:

- **základná občianska vybavenosť viazaná na obytné územie** (obchodná, školská, kultúrna, športová vo vnútroblokovej priestore slúžiaca obyvateľom, **zdravotnícka**, sociálna, obslužná, administratívno-správna, technická a pod.)
- verejná zeleň (park, parčík), vnútroblokovo obytná zeleň, prvky malej architektúry v súlade s funkciou lokality, vodné prvky, vsakovacie plochy zelene
- požadovaná dynamická a statická doprava – pešie, cyklistické a účelové komunikácie s premávkou motorových vozidiel, odstavne miesta a hromadné parkovacie objekty slúžiace primárnej potrebe funkčného využitia, zariadenia mestskej hromadnej dopravy (MHD)
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Telefón
035/6400 225

Bankové spojenie
SK25 0200 0000 0001 7482 0172

IČO
00309150

E-mail
lenka.hnilicova@novezamky.sk

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- nadstavby (podkrovia/ustupujúce podlažia) využité na obytné účely, prípadne na drobnú podnikateľskú činnosť najmä administratívneho charakteru nemajúcu negatívny vplyv na bývanie v bytovom dome (advokátske kancelárie, ateliéry a pod.)
- v nových lokalitách v úmernej miere vyššia občianska vybavenosť (skôr pozdĺž frekvencovanejších komunikácií) a v úmernej miere športové plochy slúžiace prednostne bývajúcim obyvateľom
- kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia pre širší okruh užívateľov

Nepripustné (zakázané) funkcie:

- funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie neprimerane znižuje kvalitu okolitého obytného prostredia najmä: zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, zariadenia stavebnej výroby, veľkosklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu, veľkoplošné nákupné centrá, zariadenia občianskej vybavenosti celomestského a regionálneho významu, zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpacie stanice pohonných hmôt, zariadenia odpadového hospodárstva (zberné dvory, zberne druhotných surovín), špecifické zariadenia dopravy a pod.
- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hľadavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie súšedných pozemkov na účely bývania
- individuálne a radové garáže
- solitná stavba a zahusťovanie na úkor zelených plôch v existujúcich obytných súboroch
- všetky ostatné druhy funkcií nesúvisiace /nezlučiteľné s danou funkciou

Doplňujúce ustanovenia:

Každá investičná činnosť (humanizácia, nadstavby, zmena funkcie bývania v bytoch a pod.) musí byť posúdená individuálne a môže byť pripustená iba vtedy, ak bude v súlade s celkovým charakterom zástavby a zabezpečením potrebnej funkčnej komplexnosti daného obytného súboru. Parkovanie bývajúcich obyvateľov z hľadiska kapacit a dochádzkových vzdialeností musí byť riešené v zmysle príslušných predpisov. Parkovanie užívateľov a návštevníkov vybaveností a služieb, resp. ostatných zariadení na funkčnej ploche musia byť riešené v príslušných objektoch alebo na pozemkoch ich prevádzkovateľov. V odôvodnených prípadoch, ak nie je možné tieto plochy situovať v objekte alebo na vlastnom pozemku, je možné ich umiestniť aj mimo tohto pozemku príp. uvažovať s iným vhodným riešením. V povoľovacom konaní stavieb je nevyhnutné preukázať možnosť uspokojivého spôsobu parkovania a odstavovania vozidiel v kapacitne dostatočnom rozsahu.

Parkovanie pre užívateľov a návštevníkov vybaveností a služieb nesmie využívať kapacity parkovacích miest určené pre obyvateľov funkčnej plochy.

Pre umiestňovanie zariadení drobných výrobných a nevýrobných prevádzok a zariadení OV:

- individuálne posúdiť lokalizáciu zámeru podľa veľkosti plochy zariadenia, hygienických požiadaviek, nárokov, nárokov, na zásobovanie, dopravnú obsluhu, parkovanie, na spotrebu médií technickej vybavenosti
- svojou výškou, tvarovaním, materiálovým riešením stavebno-technickým a architektonickým riešením rešpektovať charakter a mierku krajiny
- vstupy do prevádzok a zariadení oddeliť pohľadovo aj funkčne (podľa priestorových možností) vegetačným pásom, prípadne vegetačnou líniou s ochrannou a izolačnou funkciou
- reklamné pútače navrhovať primerane okolitému prostrediu (mierkou, výtvarným riešením, umiestnením)
- venovať zvýšenú pozornosť úprave vstupného priestoru do zariadenia.

Maximálna výška zástavby je určená podlažnosťou, vo vzdialenosti do 70 m od Andovskej ulice na päť nadzemných podlaží, následne na štyri nadzemné podlažia.

S pozdravom

Ing. Jaroslav Mrváň
vedúci odboru



Prístup k pozemku



PONUKY Z REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

KRÁSNY, VEĽKÝ STAVEBNÝ POZEMOK www.topreality.sk/id860220



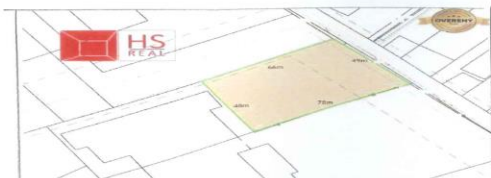
- **cena pozemku** 189 112, €
- **CENA** 154,00 EUR/m²
- **LOKALITA** Nové Zámky
- **AKTUALIZÁCIA** 4.4.2024 11:54:02
- **IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:** 7894676
- **POZEMOK** 1228 m²
- **KATEGÓRIA** Pozemok pre rodinné domy / predám

Na predaj pozemky v Nových Zámkoch www.topreality.sk/id8453273



- **CENA** 290 000 €
- **LOKALITA** 100,00 €/m²
- **AKTUALIZÁCIA** Nové Zámky
- **IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:** 23.2.2024
- **POZEMOK** 12:35:35
- **KATEGÓRIA** 12475577
- Pozemok pre rodinné domy / predám

Stavebný pozemok v priemyselnej zóne Nové Zámky www.topreality.sk/id8423758



- **CENA** 290 000 €
- **LOKALITA** 83,82 €/m²
- **AKTUALIZÁCIA** Nové Zámky
- **IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:** 1.12.2023 11:44:11
- **POZEMOK** 754718
- **KATEGÓRIA** 3460 m²
- Komerčná zóna / predám

