



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	937/2025-1
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj pozemku v kat. území Dražovce – XY) PHOZ
Spracovateľ:	Zuzana Veselková, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Napísal:	Zuzana Veselková, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	13.11.2025
Dátum vyhotovenia:	30.10.2025

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj pozemku v kat. území Dražovce – XY)

s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Čl. 2 bod 1 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov ako protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta, a to parcely C KN č. 3007/202 – záhrada o výmere 229 m² a parcely C KN č. 3007/203 – záhrada o výmere 130 m² odčlenenej Geometrickým plánom č. 10/2025 z parcely C KN č. 3007/203 v kat. území Dražovce zapísanej v LV č. 1699 vo vlastníctve Mesta Nitra,

2. zámer odpredaja nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Čl. 11 ods. 2 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov, z dôvodu účelnejšieho usporiadania majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta, a to parcely C KN č. 3007/202 – záhrada o výmere 229 m² a parcely C KN č. 3007/203 – záhrada o výmere 130 m² odčlenenej Geometrickým plánom č. 10/2025 z parcely C KN č. 3007/203 v kat. území Dražovce zapísanej v LV č. 1699 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre XY, bytom XXXX, 949 01 Nitra, za kúpnu cenu vo výške 119,24€/m² bez DPH.

Všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti je v zmysle Znaleckého posudku č. 38/2025 zo dňa 04.07.2025 vo výške 35 871,28 €, t.j. 99,92 €/m².

Finálny návrh na prevod majetku bude predložený na MZ po zápisničnom stanovisku z rokovania so ZsVS, a. s..

T: 30.11.2025

K: MR

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra **(odpredaj pozemku v kat. území Dražovce – XY)**

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra na základe žiadosti XY, bytom XXXX, 949 01 Nitra.

Odbor majetku eviduje žiadosť XY, bytom XXXX, 949 01 Nitra o odkúpenie pozemku v kat. území Dražovce, parcely registra C KN č. 3007/203 – záhrada o výmere 190 m² a C KN č. 3007/202 – záhrada o výmere 229 m² zapísaných v LV č. 1699 vo vlastníctve Mesta Nitry.

Dôvodom žiadosti je zámer usporiadať trvale užívanú plochu, ktorá sa nachádza v opľotení žiadateľa.

Žiadateľka má na predmetné nehnuteľnosti uzatvorenú Nájomnú zmluvu č.j. 2183/2021/OM na dobu neurčitú za cenu nájmu vo výške 0,70 €/m²/rok, čo činí sumu vo výške 293,30 €/rok.

Všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti v zmysle Znaleckého posudku č. 111/2024 zo dňa 01.08.2024 vo výške 83,94 €/m².

Vyjadrenie ÚHA: UPNO NR určuje zastavané územie:

Regulácia umiestnenia pozemku:

- V zastavanom území – parcela C KN č. 3007/202, 3007/203

Regulácia priestorového usporiadania:

- Voľná uličná zástavba – parcela C KN č. 3007/202, 3007/203

Regulácia funkčného využívania:

- Bývanie – parcela C KN č. 3007/202, 3007/203

Regulácia Verejno-prospešných stavieb (ďalej ako „VPS“):

- Pozemok nie je dotknutý verejno-prospešnou stavbou VPS

Vzhľadom na umiestnenie pozemku v kontakte s rozvojovou plochou pre bývanie odporúčame zachovať územnú rezervu pre umiestnenie dopravnej a technickej infraštruktúry. Nové zámery v takýchto lokalitách majú umožňovať dopravné a priestorové prepojenie na jestvujúce alebo výhľadové ulice. Nie je vhodné podporovať v takomto území ulice slepé, priestorovo neprepojené alebo neumožňujúce prepojenie na jestvujúce rozvojové územie. (UPN NR – návrh zmien a doplnkov č. 7)

Vyjadrenie VMČ č. 6: VMČ po vykonaní tvaromiestnej obhliadky, prerokoval odpredaj nehnuteľnosti a po vykonaní geometrického zamerania, kde výmera bude znížená o územnú rezervu pre potreby mesta, t.j. dopravnú a technickú infraštruktúru, súhlasí s odpredajom.

Vyjadrenie ZsVS: po preverení žiadosti OM, oznámili, že ZsVS, a.s., OZ Nitra na pozemkoch, ktoré sú predmetom predaja neplánuje realizáciu inžinierskych sietí – verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie.

OM: žiadateľka doručila nový GP č. 10/2025, podľa ktorého má záujem odkúpiť novonavrhované parcely C KN č. 3007/202 – záhrada o výmere 229m² a C KN č. 3007/203 – záhrada o výmere 130m².

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom konaní dňa 02.04.2025 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 66/2025 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj pozemku reg. „C“ KN parc. č. 3007/202

– záhrada o výmere 229 m² a pozemku reg. „C“ KN parc. č. 3007/203 – záhrada o výmere 130 m² (podľa GP č. 10/2025) v katastrálnom území Dražovce na liste vlastníctva č. 1699 vo vlastníctve Mesta Nitra pre XY za kúpnu cenu vo výške 83,94 €/m² (podľa znaleckého posudku č. 111/2024 zo dňa 01.08.2024) + DPH.

OM: Podľa zákona 138/1991 Z.z., § 9a bod 15 pís. f) bod 3 - všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov, z toho dôvodu dal OM vypracovať nový znalecký posudok kde všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti je v zmysle Znaleckého posudku č. 75/2025 zo dňa 01.07.2025 vo výške 49 743,04 €, t.j. 138,56 €/m².

Žiadateľka dala vypracovať Znalecký posudok č. 38/2025 zo dňa 04.07.2025 kde všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti je vo výške 35 871,28 €, t.j. 99,92 €/m².

OM: materiál bol vypracovaný v troch alternatívach a bol predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva dňa 18.09.2025.

Mestské zastupiteľstvo predložený návrh prerokovalo dňa 23.10.2025, kde bola schválená II. alternatíva a cena vo výške 119,24 €/m² bez DPH (cena 146,66 s DPH).

Vzhľadom k tomu, že v zmysle novely zákona o majetku obcí, musí byť už pri schvaľovaní zámeru presne definovaný znalecký posudok, ktorým sa určila všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti. Číslo ZP je doplnené do uznesenia.

Z dôvodu, že Mesto Nitra je platcom DPH, odporúčame k všeobecnej hodnote pozemku pripočítať aktuálnu DPH.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.