



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor Mesta Nitra
Číslo materiálu:	1167/2026
Názov materiálu:	Návrh na odkúpenie nehnuteľnosti do vlastníctva Mesta Nitra (pozemky vo vlastníctve NSK pri fontáne na Svätoplukovom námestí)
Spracovateľ:	Mária Uhrinová, odborný referent
Napísal:	Mária Uhrinová, odborný referent
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	27.01.2026
Dátum vyhotovenia:	12.01.2026

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 odkúpenie nehnuteľnosti do vlastníctva Mesta Nitra

(pozemky vo vlastníctve NSK pri fontáne na Svätoplukovom námestí)

s c h v a ľ u j e

odkúpenie novovytvorených pozemkov **v k.ú. Nitra**, spolu o výmere 1387 m², vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja, Rázusova 2A, 949 01 Nitra, IČO: 37 861 298 v správe Divadla Andreja Bagara, Svätoplukovo nám 4, 950 53 Nitra, IČO: 164895, odčlenených **geom. plánom č. 73/2025 zo dňa 14.04.2025**, úradne overeným Okresným úradom v Nitre katastrálny odbor dňa 15.05.2025 pod č. **G1-939/2025** z parc.reg. CKN č. 1582/2 – zastav. plocha a nádvorie o výmere 6148 m², LV č. 1497, a to:

CKN p. č. 1582/19 - zastav. plocha a nádvorie o výmere 1215 m²,

CKN p. č. 1582/20 - zastav. plocha a nádvorie o výmere 172 m²,

do vlastníctva Mesta Nitra, za kúpnu cenu vo výške 270.326,30€ (t.j. 194,90€/m²)

Návrh na odkúpenie nehnuteľnosti do vlastníctva Mesta Nitra
(pozemky vo vlastníctve NSK pri fontáne na Svätoplukovom námestí)

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1, 2 a 3 predkladáme návrh na odkúpenie nehnuteľnosti do vlastníctva Mesta Nitra od Nitrianskeho samosprávneho kraja.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom zasadnutí dňa 06.03.2025 prijalo uznesenie č. 95/2025-MZ, ktorým zobralo na vedomie Informatívnu správu k ponuke na odkúpenie pozemkov vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja – Svätoplukovo námestie a odporučilo:

1. prednostovi Mestského úradu v Nitre pokračovať v príprave materiálov na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre za účelom odkúpenia pozemkov vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja (Svätoplukovo námestie – vedľa Divadla Andreja Bagara v Nitre), a to:
 - I. Alternatíva – odkúpiť pozemky v celkovej výmere 2422 m² (ponuka NSK)**
alebo
 - II. Alternatíva - odkúpiť pozemky v celkovej výmere 3500 m² (rozšírené o časť parcely č. 1582/2 – v zmysle územného plánu CMZ)**
2. primátorovi mesta Nitry vyčleniť finančné prostriedky na základe znaleckého posudku na odkúpenie pozemkov

MsÚ Nitra v spolupráci s Úradom nitrianskeho samosprávneho kraja postupovalo v zmysle II. alternatívy tohto uzn. nasledovne:

Na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 30.04.2025 bolo uznesením č. 154/2025-MZ schválené odkúpenie pozemkov pod existujúcim parčíkom spolu o výmere 2422 m² od NSK za kúpnu cenu podľa Znaleckého posudku č. 8/2024 vypracovaného znalcom Ing. Jurajom Gričom zo dňa 10.05.2024 (zabezpečil ÚNSK), t.j. vo výške 472.000,-€ t.j. 194,90€/m².

Zastupiteľstvo NSK schválilo zámer odpredať a odpredaj predmetných pozemkov na svojom zasadnutí dňa 19.05.2025 (uzn. č. 83/2025 a č. 84/2025) za totožnú kúpnu cenu. V zmysle uvedených uznesení bola uzatvorená Kúpna zmluva č.j. 1581/2025/OM zo dňa 20.08.2025.

Mesto Nitra sa stalo vlastníkom pozemkov CKN parc. č. 1582/10, č. 1582/11, č. 1582/12 a č. 1582/13 dňa 1.10.2025.

Súčasne odbor majetku zabezpečil vypracovanie **geom. plánu č. 73/2025 zo dňa 14.04.2025**, ktorým boli z CKN parc. č. 1582/2, LV č. 1497 v k.ú. Nitra vo vlastníctve NSK, v správe DAB v Nitre, Svätoplukovo námestie 4, Nitra, PSČ 950 53, SR, IČO: 164895 **odčlenené novovytvorené parcely spolu o výmere 1387 m²** (pod spevnenou plochou pri fontáne), určená v zmysle územného plánu Centrálnej mestskej zóny (CMZ) na zastavanie, a to:

CKN p. č. 1582/19 o výmere 1215 m²,

CKN p. č. 1582/20 o výmere 172 m².

Na predmetných pozemkoch sa nachádza spevnená plocha vo vlastníctve Mesta Nitra – vid' pasport, ktorú mesto Nitra nadobudlo podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Vyjadrenie Útvaru hlavného architekta prikladáme v prílohe, ako aj kópiu mapy s pôvodnou zástavbou na ploche súčasného Svätoplukovho námestia.

Zastupiteľstvo NSK schválilo uznesením č. 85/2025 zo dňa 19.05.2025 zámer previesť predmetné novovytvorené pozemky (podľa GP č. 73/2025) z dôvodu hodného osobitného zreteľa do vlastníctva Mesta Nitra za kúpnu cenu 194,90€/m², t.j. celkom 270.326,30€.

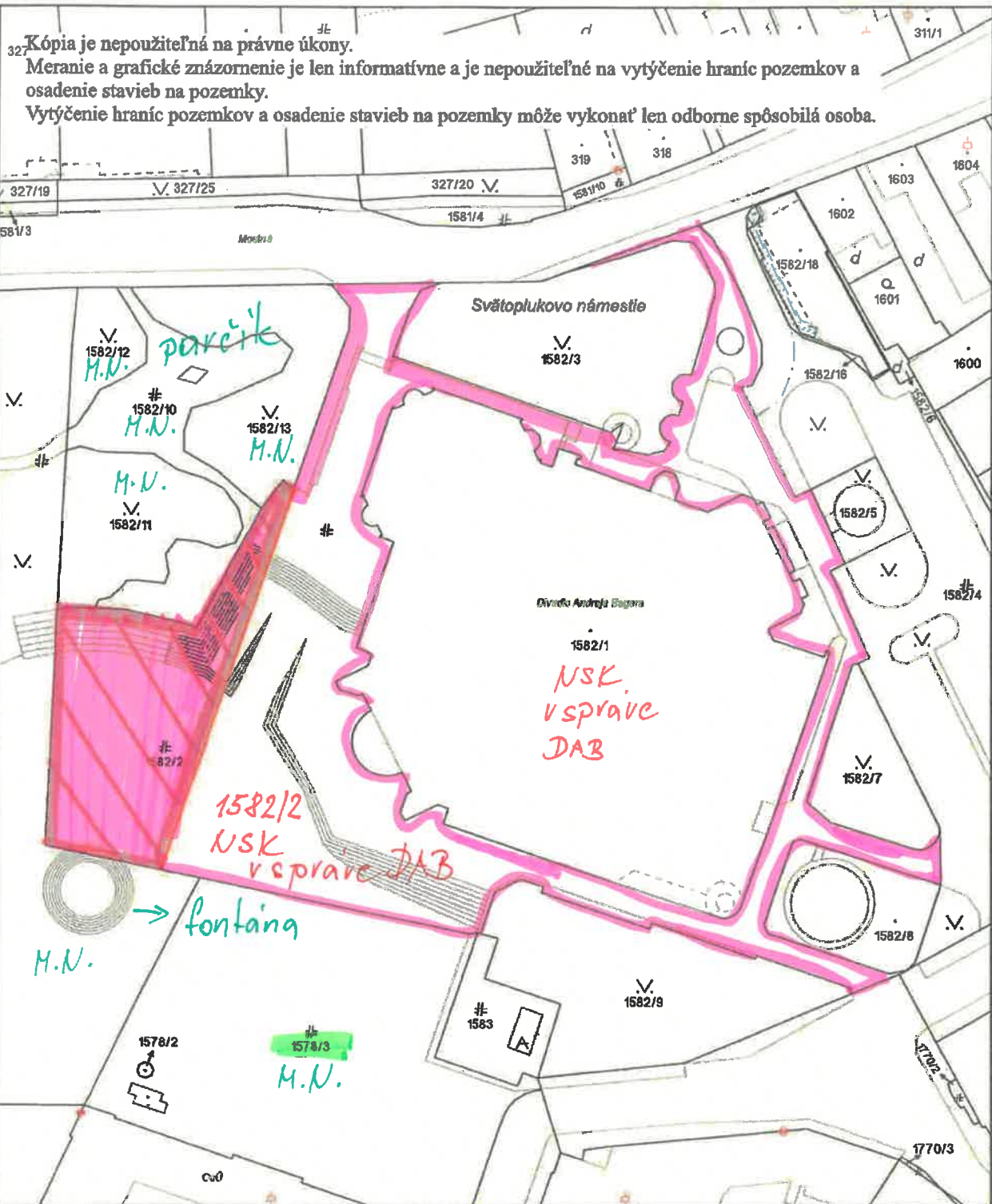
Odbor majetku komunikoval s vedúcu oddelenia správy majetku Úradu nitrianskeho samosprávneho kraja, a informoval ju, že materiál na schválenie odkúpenia predmetných pozemkov bude možné predložiť na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre, až po schválení finančných prostriedkov na výkup.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre dňa 18.11.2025 schválilo uzn. č. 451/2025-MZ prijatie úveru na financovanie kapitálových výdavkov mesta Nitra v r. 2026 – 2027 a súčasne súhlasilo s použitím úveru na výkup predmetných pozemkov.

Vedúca oddelenia správy majetku ÚNSK nás mailom zo dňa 10.12.2025 informovala, že ÚNSK dal vypracovať **nový znalecký posudok** na stanovenie všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov odčlenených GP č. 73/2025, ktorým bola stanovená hodnota **vo výške 746 247,61 EUR, t.j. 538,03€/m².**

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokuje na riadnom zasadnutí dňa 14.01.2026 – **uznesenie doložíme dodatočne na zasadnutie MZ.**

V zmysle vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na odkúpenie nehnuteľností do vlastníctva Mesta Nitra (pozemky vo vlastníctve NSK pri fontáne na Svätoplukovom námestí) tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.



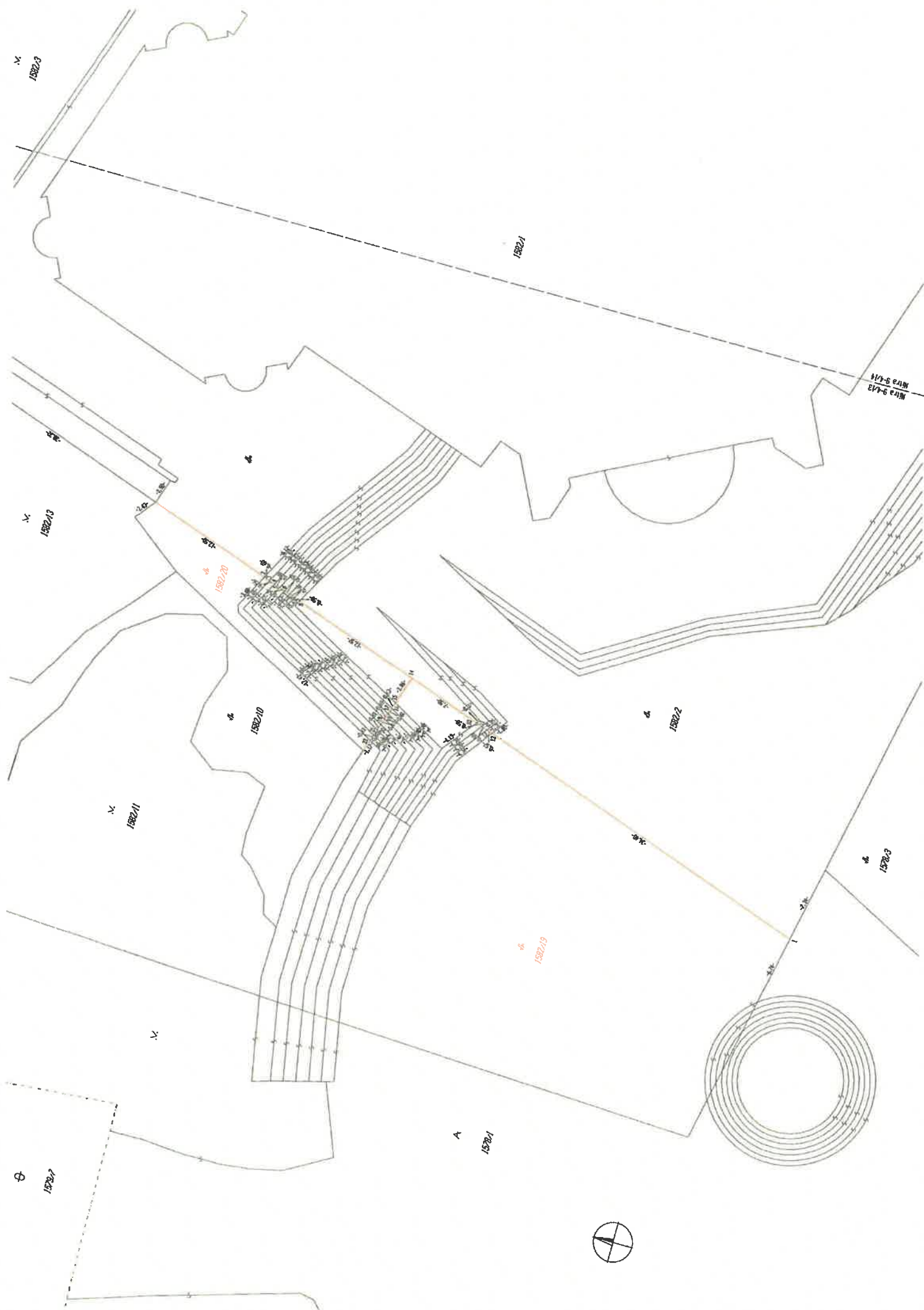
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Nitra	Nitra	Nitra
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1582/2		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 9. 4. 2025 12:34:14		Bez autorizácie	
Údaje platné k 8. 4. 2025 18:00:00			

Výkaz výmer									
Doterajší stav				Zmeny				Nový stav	
Číslo	Výmera	Druh		D	k	od		Výmera	Druh
Pl.v.	Parcely	ha m2	Parcely	Parcely	Parcely	Parcely	Parcely	Parcely	Parcely
LV	PK	KN	KN	KN	KN	KN	KN	KN	KN
Stav právny je totožný s registrom C KN									
1497	1582/2	6148	zastav. plocha	1582/2				4761	zastav. plocha
								22	
				1582/19				1215	zastav. plocha
								22	
				1582/20				172	zastav. plocha
								22	
Spolu :		6148						6148	

Legenda:
 Kód spôsobu vyúčtovania 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestné, miestna a úseľová komunikácia, lená cesta, polná cesta, chodník, nechránený parkovisko a ich súčasti

Geometrický plán je podkladom na právne účinky, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vytvoriteľ VS GEO S.R.O. Golanovo 750, 951 08 tel: 0908411996 mail: vladimirsabo@centrum.sk ičo: 56 753 501		Kraj Nitra Okres Nitra Katastrálne územie Nitra		Obec Nitra Mapový list č. Nitra 9-4/13.14	
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelené p.č. 1582/19 a 1582/20.					
Vytvoril Dňa: 14.4.2025 Meno: Ing. Vladimír Sabo Nové hranice boli v prírode označené štyrmi, pichovými, mernými kladkami, nebolí stabilizované		Autorizoval Dňa: 14.4.2025 Meno: Ing. Vladimír Sabo Náležitosti boli v prírode označené štyrmi, pichovými, mernými kladkami, nebolí stabilizované		Úradne overil Meno: Ing. Zuzana Kolářová Dňa: 15.05.2025 Číslo: 64-909/2025	
Záznam podrobného merania (merateľský náčrt) č. 5628		Úradne overené podľa: 1) Účastníka NR SR 2215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		Podpis a a podpis	



Odbor majetku
MsÚ Nitra
TUI

Váš list číslo/zo dňa
25.03.2025
1156/1460/2025/OM

Spisové číslo
6400/2025

Interné označenie
SVA8

Vybavuje/linka
Ing. arch. Kondria/207

V Nitre dňa
26.03.2025

MsÚ v Nitre, Útvar hlavného architekta na základe preloženej žiadosti uplatňujúcej verejné záujmy chránené osobitnými predpismi vydáva:

ÚZEMNOPLÁNOVACIU INFORMÁCIU

Podľa Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitra (ďalej ako „UPN CMZ“) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 59/2013-MZ zo dňa 14.03.2013 a neskorších zmien a doplnkov UPN CMZ a Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitra č. 14/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre v znení dodatku č. 1 a č. 2. pre parcely zapísané v katastri nehnuteľností v registri C č. 1582/2, 1582/10, 1582/11, 1582/12, 1582/13 v katastrálnom území Nitra (ďalej pozemok) platia nasledovné regulatívy:

UPN CMZ určuje zastavané územie:

Regulácia umiestnenia pozemku:

- v zastavanom území

UPN CMZ ustanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a ostatné regulácie a limity:

Regulácia priestorového usporiadania:

podmienečne zastavateľné plochy

Regulácia funkčného využívania:

- podmienečne zastavateľné plochy

UPN CMZ ustanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny:

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

- pozemok je dotknutý verejno-prospešnou stavbou VPS D26 Realizácia podzemného viacúrovňového parkovacieho objektu na Svätoplukovom námestí s prístupom z Mostnej ulice Integrovaného v podzemí stavebných blokov na námestí

Regulačný list zo záväznej časti UPN CMZ je samostatnou prílohou.

Poznámka:

Na pozemkoch vymedzených ako podmienečne zastavateľné plochy je podmienená stavebná činnosť preukázaním vhodnosti funkčného a stavebného spôsobu využitia pozemkov spracovaním variantného územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie zdokumentujúcej funkčné, urbanisticko-architektonické, dopravné – prevádzkové a objemové riešenie konkrétneho zámeru v rozsahu celého vymedzeného priestoru. Urbanistická štúdia po predchádzajúcom odsúhlasení mestom Nitra a orgánom pamiatkovej starostlivosti bude podkladom pre územné rozhodnutie.

Územnoplánovacia informácia nenahrádza stanoviská, posúdenia a vyjadrenia dotknutých orgánov, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov. Rovnako nenahrádza preskúmanie dokladov o vlastníckom práve stavebníka k dopytovaným parcelám. Tento výpis nie je vyjadrením k územnému konaniu alebo ku konaniu k získaniu stavebného povolenia.

Územnoplánovacia informácia platí po dobu maximálne jedného roka odo dňa jej vydania, a však nie dlhšie ako do schválenia novej územnoplánovacej dokumentácie alebo jej zmien a doplnkov, na základe ktorých bola vydaná.

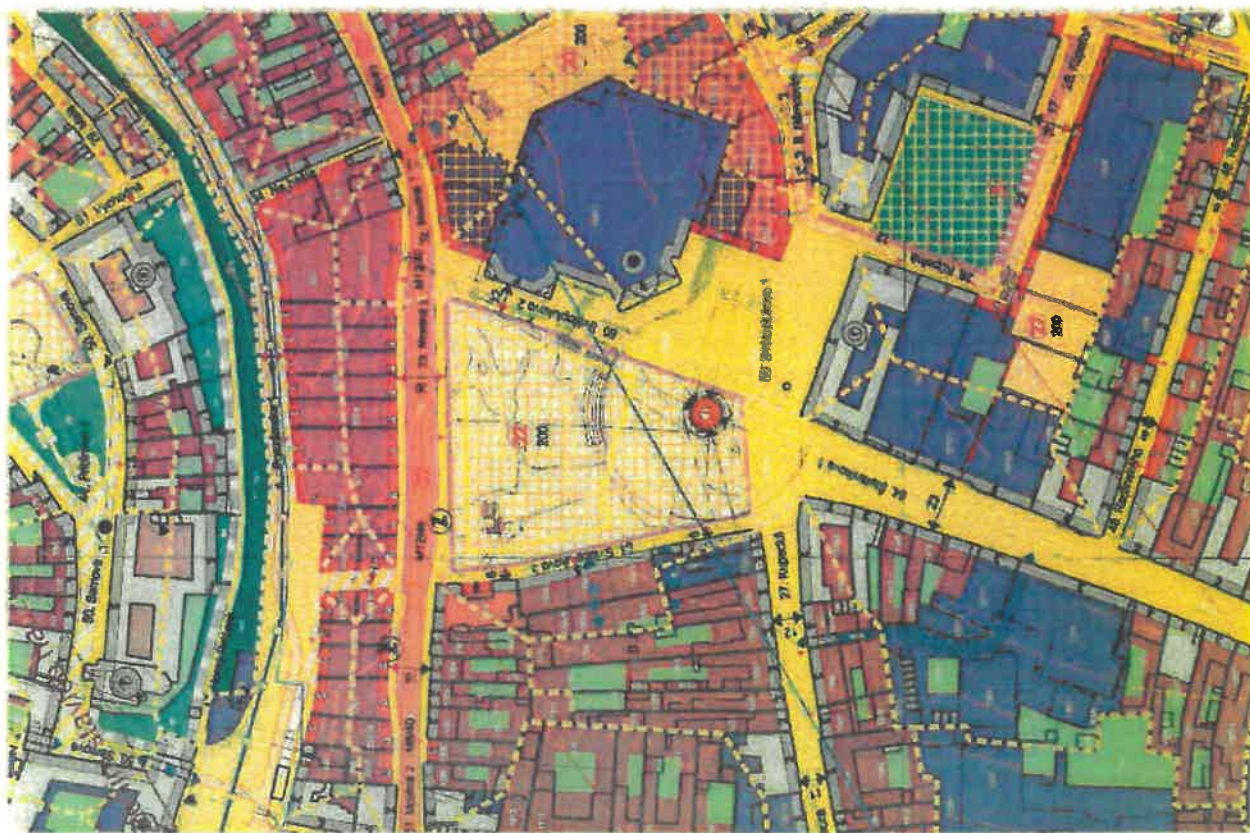
Poučenie:

Územnoplánovacia informácia sa nevydáva v súvislosti s umiestnením alebo povolením navrhovanej stavby a nie je záväzným stanoviskom podľa §24 ods. 3 až 5, ods. 9 až 12, §40a ods. 1, 4 a 6, §40b a §40c, zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v platnom znení.

MESTO NITRA
MESTSKÝ ÚRAD V NITRE

Ing. arch. Milan Csanda

Hlavný architekt mesta Nitra



60. ÚPČ - Svätopetrovsko 2 (ulica)	
Funkčné regulatívny zástavby	
Súčasná funkčná využitia zástavby	
• výstavba komerčnej a rekreačnej	
Pripustené funkčné využitia zástavby	
• výstavba komerčnej a rekreačnej	
• bývanie v polyfunkčnej a výstavba - doplnková funkcia	
Nepripustené funkčné využitia zástavby	
• výroba a veľkoobchodná výstavba zariadenia	
• bývanie vo forme IBV	
Poznámky k funkčnému využitiu zástavby	
• doplnkové bývanie vo výškových podlažiach od 3.NP	
• charakteristická výstavba podlaží obmedzenej dopravnej oblasti - špeciálny režim pešej zóny	
• na rozostavaných plochách umiestniť verejné parkovacie garáže integrované v zástavbe výstavby s prístupom z Mestkej ulice	
Priestorové regulatívny zástavby	
Súčasná priestorová podmienky zástavby	
• súčasná zástavba stredopodlažia	
Navrhované priestorové požiadavky na zástavbu	
• zástavba stredopodlažia	
• výstavba zástavby okolo dvoráka v navrhovanej stavebnej časti	
• koeficient zástavby poschodí max. 0,3 (0,3%) v polyfunkčnej výstavbe - 1,0 na poschodoch výstavby	
Poznámky k priestorovým podmienkam zástavby	
• pre koeficient zástavby do 0,3 výmery plochy pre zeleň na stavebnej parcele v podiele min. 15% z plochy parcely	
• pre koeficient zástavby 0,3 - 1,0 integrovať zeleň do stavby a na stavebnú parcelu v podiele min. 30% z pôd. plochy stiech	
• územná rezerva pre zeleň - podmienka zariadenia plochy	
• dostavba a novou zástavbou vytvoriť úžitkový priestor - veľkoplošná ulica do námestia	
Funkčné regulatívny verejného priestoru	
Súčasná funkčná využitia verejného priestoru	
• pešia prístupnosť a verejná zeleň	
Pripustené funkčné využitia verejného priestoru	
• ulica s prístupom pešou chodníkom a spoločenským pobytu - vstupný spoločenský priestor do námestia a častia mesta	
• komerčné a spoločenské aktivity	
Poznámky k funkčnému využitiu verejného priestoru	
• doprava obmedzená na nultú kategóriu priestoru a prístup k objektom - dopravný prístup určený osobitným režimom	
• priestor je súčasťou systému pešej zóny centra mesta	
• integrovať prvky filovej stromovej zelene do priestoru ulice	
Priestorové regulatívny verejného priestoru	
Požadované parametre verejného priestoru	
• nájedovateľ výmery stavebného čísla	
Technická vybavenie verejného priestoru	
• v rámci priestoru námestia a prístupovej ulice prebudovať stavebný a technický stav podzemných rozvodov sieťí a riešiť ich rekonštrukciu	
Regulatívne limity zástavby a verejného priestoru	
• priestory pre parkovanie vozidiel vyznačených na prevádzku výstavby a doplnkového bývanie riešiť v rámci blokovej zástavby	
• eliminovať monumentálne prebásenie objektu dvoráka jeho začlenením do komplexnej zástavby	
• pri formovaní zástavby riešiť priestorový súlad 14. na navrhovanej stavebnej časti v priestore námestia	
• podmienka zariadenia plochy v priestore námestia a okolo dvoráka - podmienka komplexným konceptným riešením celého bloku	
• verejnoprávnosť stavebného čísla (VPS D26) - realizácia podzemného výstavby stavebného objektu integrovaného v	
• výstavba výstavby s prístupom z Mestkej ulice	
• pre zástavbu je prístupný stavebný územný zariadenie do 42°	
Všeobecné poznámky a informácie	
• výstavba obmedzená výstavbou z ochranných pásiem telísk Nitra	
• územie v Pamiatkovej zóne	
• údaje majú informatívny a smerný charakter	

Uznesenie č. 85/2025

**z 19. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja
konaného dňa 19. mája 2025**

k bodu 10. (materiál č. 477/C)

Návrh na schválenie spôsobu prevodu a prevodu nehnuteľného majetku Nitrianskeho samosprávneho kraja v k. ú. Nitra do vlastníctva Mesta Nitra formou predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa a návrh na schválenie zámeru prevodu nehnuteľného majetku Nitrianskeho samosprávneho kraja v k. ú. Nitra do vlastníctva Mesta Nitra

Zastupiteľstvo Nitrianskeho samosprávneho kraja

schvaľuje

zámer previesť nehnuteľný majetok vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja, so sídlom Rázusova 2A, 949 01 Nitra, IČO: 37 861 298, a to novovytvorené pozemky registra C KN:

- parc. č. 1582/19 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 215 m²,
- parc. č. 1582/20 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m²,

odčlenené geometrickým plánom č. 73/2025 na oddelenie p. č. 1582/19 a 1582/20, vyhotoveného spoločnosťou VS GEO s.r.o., so sídlom Golianovo 750, 951 08 Golianovo, IČO: 56 753 501, z parcely registra C KN č. 1582/2 zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 6 148 m², zapísanej na LV č. 1497 v k. ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra, formou predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov,

do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 k celku Mestu Nitra, so sídlom Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra, IČO: 00 308 307, za kúpnu cenu 194,90 EUR/m², t. j. celkom 270 326,30 EUR,

príčom dôvodom hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že pozemky sa nachádzajú v pešej zóne krajského mesta, na ktorých Mesto Nitra vybudovalo verejný parčík (zatravněný, osadený stromami a okrasnými drevinami, prístupovým spevneným chodníkom, zábradlím, osvetľovacími telesami, lavičkami, umeleckými dielami), o ktorý sa nepretržite stará.

22. máj 2025

Ing. Branislav Becík, PhD.
predseda
Nitrianskeho samosprávneho kraja

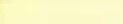
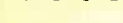
GRAFICKÝ PASPORT

MESTSKÁ ČASŤ: I STARÉ MESTO

ULICA: SVÄTOPLUKOVO NÁMESTIE

SITUÁCIA M 1:1000

LEGENDA :

	CHODNÍKY A VSTUPY
	KOMUNIKAČNÁ ZELEŇ
	HRANICA POZEMKU
	ULIČNÉ VPUSTĚ
	POKLOPY ŠACHIET
	HYDRANTY, ŠÚPATKA
	ZVISLÉ DOPRAVNÉ ZNAČKY
	VODOROVNÉ DOPRAVNÉ ZNAČKY
	SVAHY NÁSYPOV A ZÁREZOV
	SPEVNENENÉ PRIEKOPY A RIGOLY
	NESPEVNENÉ PRIEKOPY
	OPORNÉ A ZÁRUBNÉ MÚRY
	CESTNÉ ZVODIDLO
	CESTNÉ ŽÁBRADLIE
	CESTNÁ KANALIZÁCIA
	CESTNÉ SVIETIDLÁ VO
	CESTNÉ SVIETIDLÁ NA STĽPOCH NN
	PARKOVÉ SVIETIDLÁ VO
	STOŽIAR CSS
	OBJEKTY NA CESTNOM POZEMKU

