



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie mimoriadneho Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor Mesta Nitry
Číslo materiálu:	1313/2026-2
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj pozemkov C KN parc. č. 232/1,232/2 a 232/3 v k. ú. Chrenová) – PHOZ
Spracovateľ:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Zuzana Móciková referent pre nakladanie s majetkom
Prizvať:	-
Dátum rokovania MMZ:	10.08.2026
Dátum vyhotovenia:	31.07.2026

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 nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj pozemkov C KN parc. č. 232/1, 232/2 a 232/3 v k. ú. Chrenová) - PHOZ
s c h v a ľ u j e

1. odpredaj nehnuteľností podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Čl. 12 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov, z dôvodu, že sa jedná o prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, a to pozemok C KN parc. č. 232/1 - zast. plocha a nádvorie o výmere 146 m² a pozemok C KN parc. č. 232/2 - zast. plocha a nádvorie o výmere 171 m² v k. ú. Chrenová zapísané na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre X.Y., bytom XXXX, za kúpnu cenu vo výške 60,71 €/m² + DPH.

Všeobecná hodnota prevádzaných nehnuteľností bola stanovená na základe Znaleckého posudku č. 31/2026 zo dňa 20.03.2026 vo výške 60,71 €/m²,

s úhradou kúpnej ceny podľa **splátkového kalendára v dvoch splátkach nasledovne:**

- 50% pri podpise zmluvy po vystavení faktúry
- 50% do 24 mesiacov od podpisu zmluvy

s tým, že až do splatenia celej kúpnej ceny bude v liste vlastníctva v časti C zapísané zriadenie záložného práva v prospech Mesta Nitra.

Kupujúca uhradí náklady spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva a záložného práva do katastra nehnuteľností.

2. odpredaj 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 usporiadania majetkových pomerov, a to pozemok C KN parc. č. 232/3 – záhrada o výmere 197 m² v k. ú. Chrenová zapísaný na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre X.Y., bytom XXXX, za kúpnu cenu vo výške 70,04 €/m² + DPH.

Všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti bola stanovená na základe Znaleckého posudku č. 31/2026 zo dňa 20.03.2026 vo výške 70,04 €/m²,

s úhradou kúpnej ceny podľa **splátkového kalendára v dvoch splátkach nasledovne:**

- 50% pri podpise zmluvy po vystavení faktúry
- 50% do 24 mesiacov od podpisu zmluvy

s tým, že až do splatenia celej kúpnej ceny bude v liste vlastníctva v časti C zapísané zriadenie záložného práva v prospech Mesta Nitra.

Kupujúca uhradí náklady spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva a záložného práva do katastra nehnuteľností.

T: 30.11.2026

K: MR

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj pozemkov C KN parc. č. 232/1, 232/2 a 232/3 v k. ú. Chrenová) - PHOZ

V súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v znení neskorších dodatkov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťou vo vlastníctve Mesta Nitra na základe žiadosti, ktorú predložila X.Y., bytom XXXX.

Dňa 17.10.2025 nám bola doručená žiadosť X.Y., bytom XXXX, zastúpenej JUDr. Štefanom Mišovičom, advokátom, Jána Mrvu 22, 949 01 Nitra na základe Plnomocenstva zo dňa 27.09.2025, o odkúpenie pozemkov:

- pozemok C KN parc. č. 232/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere 146 m²
- pozemok C KN parc. č. 232/2 – zast. plocha a nádvorie o výmere 171 m²
- pozemok C KN parc. č. 232/3 – záhrada o výmere 197 m²,

spolu o výmere 514 m², pričom sa jedná o pozemok pod rodinným domom, predzáhradku a záhradu, ktoré sa nachádzajú v oplotení rodinného domu žiadateľky a tá ich dlhodobo užíva.

Žiadateľka je výlučnou vlastníčkou stavby s. č. XXXX – dom zapísanej na LV č. XXXX postavenej na pozemku „C“ KN parc. č. 232/1 a nachádza sa v oplotení rodinného domu žiadateľky.

Žiadateľka má s Mestom Nitra uzatvorenú Nájomnú zmluvu č. j. 393/2021/OM zo dňa 31.03.2021 na prenájom pozemkov C KN parc. č.232/2 a 232/3 (záhrada a dvor) v k. ú. Chrenová a Nájomnú zmluvu č. j. 1960/2021/OM zo dňa 15.10.2021 na prenájom pozemku C KN parc. č.232/1 (pod rodinným domom) v k. ú. Chrenová, zapísaných na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra. Predmetné pozemky sú zaťažené inžinierskymi sieťami – viď. situácia.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 151/2026-MZ na pokračovaní 41. zasadnutia (riadneho) konaného dňa 14.05.2026 schválilo:

1. nehnuteľnosti 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 pozemky C KN parc. č. 232/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere 146 m², 232/2 - zast. plocha a nádvorie o výmere 171 m² a 232/3 – záhrada o výmere 197 m² v k. ú. Chrenová zapísané na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra,

2. zámer odpredaja nehnuteľností podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Čl. 12 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov, z dôvodu, že sa jedná o prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, a to pozemok C KN parc. č. 232/1 - zast. plocha a nádvorie o výmere 146 m² a pozemok C KN parc. č. 232/2 - zast. plocha a nádvorie o výmere 171 m² v k. ú. Chrenová zapísané na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre X.Y., bytom XXXX.

Všeobecná hodnota prevádzaných nehnuteľností bola stanovená na základe Znaleckého posudku č. 31/2026 zo dňa 20.03.2026 vo výške 60,71 €/m²,

s úhradou kúpnej ceny podľa **splátkového kalendára v dvoch splátkach nasledovne:**

- 50% pri podpise zmluvy po vystavení faktúry
- 50% do 24 mesiacov od podpisu zmluvy

s tým, že až do splatenia celej kúpnej ceny bude v liste vlastníctva v časti C zapísané zriadenie záložného práva v prospech Mesta Nitra.

Kupujúca uhradí náklady spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva a záložného práva do katastra nehnuteľností.

3. zámer odpredať 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 usporiadania majetkových pomerov, a to pozemok C KN parc. č. 232/3 – záhrada o výmere 197 m² v k. ú. Chrenová zapísaný na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre X.Y., bytom XXXX.

Všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti bola stanovená na základe Znaleckého posudku č. 31/2026 zo dňa 20.03.2026 vo výške 70,04 €/m²,

s úhradou kúpnej ceny podľa **splátkového kalendára v dvoch splátkach nasledovne:**

- 50% pri podpise zmluvy po vystavení faktúry
- 50% do 24 mesiacov od podpisu zmluvy

s tým, že až do splatenia celej kúpnej ceny bude v liste vlastníctva v časti C zapísané zriadenie záložného práva v prospech Mesta Nitra.

Kupujúca uhradí náklady spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva a záložného práva do katastra nehnuteľností.

Vyjadrenie Útvary hlavného architekta zo dňa 02.12.2025:

ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA NEMÁ NÁMIETKY VOČI ODKÚPENIU POZEMKOV „C“ KN PARC. Č. 232/1, 232/2, 232/3 V KATASTRÁLNOHOM ÚZEMÍ CHRENOVÁ VO VLASTNÍCTVE MESTA NITRA VZHLADOM NA SKUTOČNOSŤ, ŽE PREDMETNÉ PARCELY SA NACHÁDZAJÚ V ZASTAVANOM ÚZEMÍ, V LOKALITE S KOMPAKTNOU ULIČNOU ZÁSTAVBOU A NIE SÚ DOTKNUTÉ VEREJNOPRESPEŠNÝMI STAVBAMI.

Odôvodnenie:

Zámerom žiadateľky je vyjadrenie k prevodu pozemkov vo vlastníctve Mesta Nitra (p. č. 232/1, 232/2, 232/3, k. ú. Chrenová). Parcely sa nachádzajú v území v zmysle schváleného Územného plánu mesta Nitra určeného funkčným regulatívom na bývanie alebo vybavenosť. Žiadateľka má s Mestom Nitra uzatvorenú Nájomnú zmluvu č. j. 393/2021/OM zo dňa 31.03.2021 na prenájom pozemkov C KN parc. č. 232/2 a 232/3 v k. ú. Chrenová a Nájomnú zmluvu č. j. 1960/2021/OM zo dňa 15.10.2021 na prenájom pozemku C KN parc. č. 232/1 v k. ú. Chrenová, zapísaných na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra. Zároveň je žiadateľka výlučnou vlastníčkou stavby s. č. 765 – dom zapísanej na LV č. 2028 postavenej na pozemku p. č. 232/1. V zmysle Územného plánu mesta Nitra v znení dodatkov č. 1-7 sú vyššie uvedené parcely stavebný pozemok alebo stavebný pozemok a/alebo pozemok verejného priestranstva. Odpredaj parciel musí rešpektovať požadované určenie v zmysle ÚPN mesta Nitra pre stavebný pozemok alebo stavebný pozemok a/alebo pozemok verejného priestranstva.

MsÚ v Nitre, Útvar hlavného architekta na základe predloženej žiadosti uplatňujúc verejné záujmy chránené osobitnými predpismi vydáva aj nasledovný výpis z UPNO NR:

VÝPIS ZO ZÁVAZNEJ ČASTI ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Podľa Územného plánu mesta Nitra pre pozemky „C“ KN č. 232/1, 232/2, 232/3 k. ú. Chrenová platia nasledovné regulatívy:

Regulácia umiestnenia pozemku:

- **pozemok je v zastavanom území mesta**

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

Regulácia priestorového usporiadania:

- **kompaktná a/alebo voľná uličná zástavba**

Regulácia funkčného využívania:

- **bývanie a/alebo vybavenosť**

UPN ustanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby:

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

- **pozemok nie je dotknutý verejno-prospešnou stavbou**

Odbor majetku: V roku 2020, keď sa odpredávali pozemky na ulici Pri strelnici p. XXXX pozemky neodkúpila z dôvodu, že kúpna cena bola pre ňu vysoká a preto uzatvorila s Mestom Nitra na predmetné pozemky dve nájomné zmluvy /horeuvedené/.

VMČ č. 7 – Chrenová, Janíkovce na svojom zasadnutí konanom dňa 21.01.2026 žiadosť prerokoval a súhlasí s odpredajom pozemkov o výmere 514 m² pre žiadateľku pani X.Y..

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 11.02.2026 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 15/2026 **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť** odpredaj pozemkov v k. ú. Chrenová na LV č. 1223 vo vlastníctve Mesta Nitra, a to: reg. C KN parc. č. 232/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 146 m², parc. č. 232/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171 m² a parc. č. 232/3 – záhrada o výmere 197 m² pre X.Y. za kúpnu cenu vo výške aktuálnej všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností stanovenej znaleckým posudkom.

Podľa Znaleckého posudku č. 31/2026 zo dňa 20.03.2026 je všeobecná hodnota predmetných pozemkov nasledovná:

- pozemok „C“ KN parc. č. 232/1 – zast. plocha a nádvorie o výmere 146 m² = **60,71 €/m²**, t. j. spolu za celú výmeru **8 863,66 €**
- pozemok „C“ KN parc. č. 232/2 – zast. plocha a nádvorie o výmere 171 m² = **60,71 €/m²**, t. j. spolu za celú výmeru **10 381,41 €**
- pozemok „C“ KN parc. č. 232/3 – záhrada o výmere 197 m² = **70,04 €/m²** t. j. spolu za celú výmeru **13 797,88 €**.

Všeobecná hodnota pozemkov za výmeru 514 m² predstavuje sumu vo výške **33 042,95 €**.

Mestská rada v Nitre na zasadnutí konanom dňa 09.06.2026 prerokovala Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj pozemkov C KN parc. č. 232/1, 232/2 a 232/3 v k. ú. Chrenová) – PHOZ, a odporúča schváliť odpredaj predmetných pozemkov tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na zasadnutí konanom dňa 23.06.2026 prerokovalo Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj pozemkov C KN parc. č. 232/1, 232/2 a 232/3 v k. ú. Chrenová) – PHOZ, a vrátilo materiál na dopracovanie.

Dôvodom vrátenia materiálu na dopracovanie bola skutočnosť, že na mestskom zastupiteľstve v čase schvaľovania uznesenia nebol dostatočný počet poslancov.

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Za odpredaj nehnuteľností hlasovalo 16 poslancov a na schválenie odpredaja nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa vyžaduje, aby za odpredaj hlasovalo 19 poslancov.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.