



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie mimoriadneho Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Marek Hattas, primátor mesta Nitry
Číslo materiálu:	1334/2026-2
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie so spoluvlastníckym podielom vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj spoluvlastníckeho podielu Mesta Nitra k pozemku C KN parc. č. 1198/4 v k. ú. Zobor) – PHOZ
Spracovateľ:	Adriana Demeterová referent pre nakladanie s majetkom
Napísal:	Adriana Demeterová 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 so spoluvlastníckym podielom vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj spoluvlastníckeho podielu Mesta Nitra k pozemku C KN parc. č. 1198/4 v k. ú. Zobor) – PHOZ s c h v a ľ u j e

odpredaj spoluvlastníckeho podielu vo vlastníctve Mesta Nitra 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. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov č. 1 - 4, z dôvodu, že sa jedná o prevod nehnuteľnosti s malou výmerou do 200 m², a to spoluvlastnícky podiel vo veľkosti ½ k celku na pozemku parc. reg. C KN č. 1198/4 – ostatná plocha o výmere 34 m² v k. ú. Zobor zapísanom na LV č. 4908, pre X.Y. bytom XXXX a manž. X.Y., bytom XXXX za kúpnu cenu vo výške 101,97 €/m²+DPH pod podmienkou, že oprávnení spoluvlastníci si v lehote určenej vo výzve Mesta Nitra neuplatnia svoje zákonné predkupné právo na odkúpenie prevádzaného spoluvlastníckeho podielu za schválenú kúpnu cenu.

Všeobecná hodnota prevádzaných nehnuteľností bola stanovená na základe Znaleckého posudku č. 18/2026 zo dňa 02.03.2026 vypracovaného Ing. Jánom Chovancom vo výške 101,97 €/m². Kupujúci uhradia náklady spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

T: 31.12.2026

K: MR

Návrh na nakladanie so spoluvlastníckym podielom vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj spoluvlastníckeho podielu Mesta Nitra k pozemku C KN parc. č. 1198/4 v k. ú. Zobor) – PHOZ

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 dodatkov č. 1 - 4 predkladáme návrh na nakladanie so spoluvlastníckym podielom vo vlastníctve Mesta Nitra na základe žiadosti, ktorú predložili X.Y., bytom XXXX a manž. X.Y., bytom XXXX Nitra (ďalej len „žiadatelia“)

Odboru majetku bola doručená žiadosť X.Y. bytom XXXX a manž. X.Y., bytom XXXX o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu - pozemok par. reg. C KN č. 1198/4 – ostatná plocha o výmere 34 m² v k. ú. Zobor zapísanom na LV č. 4908, ktorý sa nachádza v oplotení rodinného domu a svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou - dom s. č. XXXX postavenom na pozemku C KN parc. č. XXXX.

Mesto Nitra je podielovým spoluvlastníkom predmetu prevodu v podiele 1/2 k celku a ďalšie tri podielové spoluvlastníčky vlastní každá podiel o veľkosti 1/6 k celku. K pozemku nie je priamy prístup z verejnej komunikácie (Ružová ulica), prístup je možný len cez pozemok parc. č. 1215/1 v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov.

Vyjadrenie ÚHA: nemá námietky majetkovoprávnemu nakladaniu parcely C KN č. 1198/4 v k.ú. Zobor vo vlastníctve Mesta Nitra

Odôvodnenie:

Zámerom je odpredaj pozemku, ktorý nie je využívaný na verejný dopravný prístup, ktorý sa nachádza v území v zmysle schváleného Územného plánu mesta Nitra určeného funkčným regulatívom na bývanie.

Možné je odpredať len parcelu, ktorá nie je využívaná na verejný dopravný prístup (v zmysle stanoviska odboru dopravy).

V zmysle Územného plánu mesta Nitra v znení dodatkov č. 1-7 je parcela určená pre bývanie v kontakte s pozemkom pre verejné priestranstvo – ulicu s určenou šírkou min.6 m, ktorú je nutné zachovať!

MsÚ v Nitre, Útvar hlavného architekta na základe predloženej žiadosti uplatňujúc verejný záujem chránený osobitnými predpismi vydáva aj nasledovný výpis z UPNO NR.

Výpis zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie

Podľa Územného plánu mesta Nitra (ďalej ako „UPNO NR“) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre, uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a neskorších zmien a doplnkov UPNO NR a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitra v znení dodatkov č. 1-7, **pre parcelu zapísanú v katastri nehnuteľností v registri „C“ KN parc. č. 1198/4, k.ú. Zobor, (ďalej pozemok)** platia nasledovné regulatívy:

UPNO NR určuje zastavané územie:

Regulácia umiestnenia pozemku:

-pozemok je v zastavanom území mesta

UPNO NR ustanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a ostatné regulácie a limity pre pozemok vodstva a vegetácie:

Regulatívy pre stavebný pozemok:

Regulatív priestorového usporiadania:

-voľná a/alebo areálová zástavba

Regulatív funkčného využívania:

-bývanie

Regulatív výšky zástavby:

-2NP

Regulatív zastavanosti:

-50% bývania

Regulatív stavebnej čiary:

-6m

Regulatívy pre pozemok verejného priestranstva:

Regulatív priestorového usporiadania:

-ulica, líniové priestranstvo –obslužná cesta dvojpruhová šírky min. 6 m pre existujúcu ulicu

Regulatív funkčného využitia:

-priestranstvo určené pre verejný prístup k zástavbe

Regulatív vegetačných plôch:

-5%

UPNO NR ustanovuje plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny:

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

-pozemok nie je dotknutý verejno-prospešnými stavbami

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na riadnom zasadnutí konanom dňa 17.06.2026 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 87/2026 **odporúča** Mestskému zastupiteľstvu v Nitre **schváliť** odpredaj spoluvlastníckeho podielu o veľkosti $\frac{1}{2}$ z pozemku reg. „C“KN parc.č. 1198/4 – ostatná plocha o výmere 34 m² v k.ú. Zbor na liste vlastníctva č. 4908 vo vlastníctve Mesta Nitra pre X.Y. a. a manž. X.Y. za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom č. 18/2026 zo dňa 02.03.2026 vypracovaným Ing. Jánom Chovancom, t.j. vo výške **101,97€/m²+DPH**.

Odbor majetku: Nakoľko je Mesto Nitra podielovým spoluvlastníkom predmetného pozemku, je v zmysle § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov povinné ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ostatným podielovým spoluvlastníkom na odkúpenie v rámci zákonného predkupného práva.

V prípade, že ostatní podieloví spoluvlastníci svoje predkupné právo neuplatnia, môže Mesto Nitra previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu – žiadateľov. Ponuka ostatným podielovým spoluvlastníkom musí byť uskutočnená za rovnakých podmienok, za akých má byť spoluvlastnícky podiel prevedený na tretiu osobu.

Mesto Nitra zabezpečilo vyhotovenie Znaleckého posudku č. 18/2026 zo dňa 02.03.2026 vypracovaného Ing. Jánom Chovancom na základe, ktorého bola stanovená Všeobecná hodnota prevádzaných nehnuteľností vo výške 101,97 €/m².

Mesto Nitra je platcom DPH pri prevodoch pozemkov, preto odporúčame cenu navýšiť o DPH.

Mestská rada v Nitre: na zasadnutí konanom dňa 09.06.2026 prerokovala Návrh na zámer nakladania a nakladanie so spoluvlastníckym podielom vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj spoluvlastníckeho podielu Mesta Nitra k pozemku C KN parc. č. 1198/4 v k. ú. Zbor) – PHOZ, a odporúča schváliť

návrh na zámer nakladania a nakladanie so spoluvlastníckym podielom vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: na zasadnutí konanom dňa 23.06.2026

prerokovalo

Návrh na zámer nakladania a nakladanie so spoluvlastníckym podielom vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj spoluvlastníckeho podielu Mesta Nitra k pozemku C KN parc. č. 1198/4 v k. ú. Zobor) – PHOZ,

a Uznesením č. 246/2026-MZ

schvaľuje

1. spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2 k celku na pozemku registra C KN parc. č. 1198/4 – ostatná plocha o výmere 34 m² v k. ú. Zobor, zapísanom na LV č. 4908, vo vlastníctve Mesta Nitra, ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Čl. 2 bod 1 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1 – 4.

2. zámer odpredaja spoluvlastníckeho podielu vo vlastníctve Mesta Nitra 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. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1 - 4, z dôvodu, že sa jedná o prevod nehnuteľnosti s malou výmerou do 200 m², a to spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2 k celku na pozemku parc. reg. C KN č. 1198/4 – ostatná plocha o výmere 34 m² v k. ú. Zobor zapísanom na LV č. 4908, pre X.Y. bytom XXXX a manž. X.Y., bytom XXXX pod podmienkou, že oprávnení spoluvlastníci si v lehote určenej vo výzve Mesta Nitra neuplatnia svoje zákonné predkupné právo na odkúpenie prevádzaného spoluvlastníckeho podielu za schválenú kúpnu cenu.

Všeobecná hodnota prevádzaných nehnuteľností bola stanovená na základe Znaleckého posudku č. 18/2026 zo dňa 02.03.2026 vypracovaného Ing. Jánom Chovancom vo výške 101,97 €/m².

Na uvedenom zasadnutí Mestského zastupiteľstva bol v materiáli č. 1334/2026 predložený súčasne aj návrh na nakladanie odpredaja spoluvlastníckeho podielu, ako bod č.3, avšak nebolo o ňom hlasované, nakoľko nebola prítomná potrebná 3/5-vá väčšina všetkých poslancov MZ, čím nebola splnená podmienka v zmysle Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pri odpredajoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na nakladanie so spoluvlastníckym podielom vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedené v návrhu na uznesenie.

Vzhľadom k tomu, že Mesto Nitra je platcom DPH pri prevodoch pozemkov, odporúčame cenu navýšiť o DPH.