



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1407/2026
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k.ú. Nitra (odpredaj častí pozemkov pred BD na ul. J.Kráľa č. 102 a č. 104) PHOZ
Spracovateľ:	Mária Uhrinová, odborný referent
Napísal:	Mária Uhrinová, odborný referent
Prizvať:	—
Dátum rokovania MZ:	22.09.2026
Dátum vyhotovenia:	07.09.2026

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 v k.ú. Nitra
(odpredaj častí pozemkov pred BD na ul. J.Kráľa č. 102 a č. 104) PHOZ

I. alternatíva

s c h v a ľ u j e

odpredaj novovytvorených pozemkov **v kat. území Nitra**, LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra **odčlenených geometrickým plánom č. 59/2026** zo dňa 14.02.2026, vypracovaným Ing. Ľubomírom Šagátom, GEA s.r.o. Geodetická kancelária, z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov a čl. 11 ods. 2 písm. písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1 - 4, nakoľko nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť, a to:

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/12 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 135 m² odčlenená z CKN parc. č. 467/7 – zast. pl. a nádvorie o výmere 273 m², pre **X.Y.**, bytom xxxxxxxxx, v podiele 1/1,

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/11 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 24 m² odčlenená z CKN parc. č. 467/8 - zast. pl. a nádvorie o výmere 49 m², **pre X.Y.**, bytom xxxxxxxxx v spoluvlastníckom podiele ½ a **X.Y.**, bytom xxxxxxxxx, v spoluvlastníckom podiele ½,

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/9 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 147 m² odčlenená z CKN parc. č. 467/10 - zast. pl. a nádvorie o výmere 148 m² a č. 467/9- zast. pl. a nádvorie o výmere 151 m², **pre X.Y.**, bytom xxxxxxxxx, v podiele 1/1, za kúpnu cenu€/m²+DPH.

Všeobecná hodnota predmetných pozemkov bola stanovená **Znaleckým posudkom č. 2/2026** vyhotoveným Ing. Oliverom Stollárom dňa 03.01.2026 **vo výške 125,29€/m², čo celkovo predstavuje 77.805,09€.**

Odpredaj je možný s podmienkou, že kupujúci predmetných pozemkov presunú oplatenie svojich pozemkov pred BD na vlastné náklady, v zmysle požiadavky VMČ 2.

alebo

II. alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

odpredaj novovytvorených pozemkov **v kat. území Nitra**, LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra **odčlenených geometrickým plánom č. 59/2026** zo dňa 14.02.2026, vypracovaným Ing. Ľubomírom Šagátom, GEA s.r.o. Geodetická kancelária, z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov a čl. 11 ods. 2 písm. písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1 - 4, nakoľko nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť, a to:

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/12 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 135 m² odčlenená z CKN parc. č. 467/7 – zast. pl. a nádvorie o výmere 273 m², pre **X.Y.**, bytom xxxxxxxxx, v podiele 1/1,

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/11 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 24 m² odčlenená z CKN parc. č. 467/8 - zast. pl. a nádvorie o výmere 49 m², **pre X.Y.**, bytom

xxxxxxxxx v spoluvlastníckom podiele $\frac{1}{2}$ a **X.Y.**, bytom xxxxxxxx, v spoluvlastníckom podiele $\frac{1}{2}$,

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/9 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 147 m² odčlenená z CKN parc. č. 467/10 - zast. pl. a nádvorie o výmere 148 m² a č. 467/9- zast. pl. a nádvorie o výmere 151 m², **pre X.Y.**, bytom xxxxxxxxxxxx, v podiele 1/1.

Všeobecná hodnota predmetných pozemkov bola stanovená **Znaleckým posudkom č. 2/2026** vyhotoveným Ing. Oliverom Stollárom dňa 03.01.2026 vo výške **125,29€/m²**, čo celkovo predstavuje **77.805,09€**.

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k.ú. Nitra (odpredaj častí pozemkov pred BD na ul. J.Kráľa č. 102 a č. 104) PHOZ

V súlade s ustanovením § 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra – **odpredaj častí pozemkov pred BD na ul. J.Kráľa č. 102 a č. 104.**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo na svojom 41. zasadnutí dňa 14.05.2026 uznesením č. 152/2026-MZ:

„1. *nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov, čl. 2 bod 1 písm. c), ako protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta, a to :*

novovytvorené pozemky vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra, LV č. 3681 odčlenené geometrickým plánom č. 59/2026 zo dňa 14.02.2026, vypracovaným Ing. Ľubomírom Šagátom, GEA s.r.o. Geodetická kancelária:

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/12 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 135 m²

odčlenená z CKN parc. č. 467/7 – zast. pl. a nádvorie o výmere 273 m²,

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/11 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 24 m²

odčlenená z CKN parc. č. 467/8 - zast. pl. a nádvorie o výmere 49 m²,

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/9 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 147 m²

odčlenená z CKN parc. č. 467/10 - zast. pl. a nádvorie o výmere 148 m² a č. 467/9- zast. pl. a nádvorie o výmere 151 m².

2. *zámer odpredaja novovytvorených pozemkov v kat. území Nitra, LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra odčlenených geometrickým plánom č. 59/2026 zo dňa 14.02.2026, vypracovaným Ing. Ľubomírom Šagátom, GEA s.r.o. Geodetická kancelária, 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. písm. j) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1 - 4, nakoľko nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť, a to:*

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/12 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 135 m²
odčlenená z CKN parc. č. 467/7 – zast. pl. a nádvorie o výmere 273 m², pre X.Y., bytom xxxxxxxxxx, v podiele 1/1,

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/11 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 24 m²
odčlenená z CKN parc. č. 467/8 - zast. pl. a nádvorie o výmere 49 m², pre X.Y., bytom xxxxxxxxxx v spoluvlastníckom podiele 1/2 a X.Y., bytom xxxxxxxxxx, v spoluvlastníckom podiele 1/2,

novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/9 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 147 m²
odčlenená z CKN parc. č. 467/10 - zast. pl. a nádvorie o výmere 148 m² a č. 467/9- zast. pl. a nádvorie o výmere 151 m², pre X.Y., bytom xxxxxxxxxx, v podiele 1/1,

všeobecná hodnota predmetných pozemkov bola stanovená Znaleckým posudkom č. 2/2026 vyhotoveným Ing. Oliverom Stollárom dňa 03.01.2026 vo výške 125,29€/m², čo celkovo predstavuje 77.805,09€.

Odpredaj je možný s podmienkou, že kupujúci predmetných pozemkov presunú oplotenie svojich pozemkov pred BD na vlastné náklady, v zmysle požiadavky VMČ 2.“

Uvedené uznesenie bolo schválené na základe žiadosti od JUDr. Ing. Petra Lyžičiara, advokáta zastupujúceho X.Y., bytom xxxxxxxxxx a X.Y., bytom xxxxxxxxxx (predtým xxxxxxxxxx), o **odkúpenie pozemkov** vo vlastníctve Mesta Nitra v kat. území Nitra, zapísaných na LV č. 3681, a to:

1. CKN parc. č. 467/7 (podiel 1/1) a č. 467/8 (podiel ½) pre X.Y.

X.Y. je vlastníkom bytového domu súp. č.1063 na parc. č. 469 a prísluších pozemkov (podľa KZ č.j. 1905/2024/OM zo dňa 30.08.2024. Predmetné pozemky má v oplotení spolu so svojim BD a dlhodobo ich užíva. Pozemok CKN parc. č. 467/7 užíva na základe Nájomnej zmluvy č.j. 1906/2024/OM zo dňa 30.08.2024 na dobu neurčitú za nájomné 0,70 €/m²/rok.

2. CKN parc. č. 467/9 (podiel 1/1), č. 467/10 (podiel 1/1) a č. 467/8 (podiel ½) pre X.Y.,
X.Y. je vlastníkom bytového domu súp. č.1062 na parc. č. 468 a prísluších pozemkov. Predmetné pozemky má v oplotení spolu so svojim BD a dlhodobo ich užíva. Pozemky CKN parc. č. 467/9 a č. 467/10 užíva na základe Nájomnej zmluvy č.j. 1904/2024/OM zo dňa 30.08.2024 na dobu neurčitú za nájomné 0,70 €/m²/rok.

Pozemok CKN parc. č. 467/8 užívajú obaja žiadatelia spoločne na základe Nájomnej zmluvy č.j. 1907/2024/OM zo dňa 30.08.2024 na dobu neurčitú, za nájomné 0,70 €/m²/rok, ako prístupovú cestu k svojim nehnuteľnostiam.

Útvár hlavného architekta: sa vyjadril listom zo dňa 6.12.2024:

nesúhlasí s odpredajom uvedených pozemkov na parcelách reg. „C“ KN č.: 467/7; 467/8; 467/9; 467/10 v k.ú. Nitra vo vlastníctve mesta Nitra z dôvodu, že v súčasnosti je externým projektantom spracovávaná pre mesto Nitra Analytická časť stavebného zámeru a Štúdia k stavebného zámeru stavby: „Modernizácia Ul. Janka Kráľa“, ktorá ráta s riešeným územím rozšíreným smerom do horeuvedených pozemkov (parc. č. 467/7; 467/8; 467/9; 467/10, k.ú. Nitra) o 6m od súčasnej hranice s pozemkom parc. č. 354, k. ú. Nitra (miestna cesta a chodník na ul. J. Kráľa), t. j. od existujúceho chodníka pre peších.

V grafickej časti ÚPN CMZ je táto časť vyčlenená ako rezerva pre realizáciu verejného priestoru – rezerva stromovú líniou zeleň a chodník pre cyklistov. (viď Obr. 2 a 3 Prílohy č. 1).

Poznamenávame, že v prípade, ak bude záujem zo strany žiadateľov o kúpu pozemkov zmenšenú o 6m koridor vedúci popri existujúcom chodníku, je možné ich žiadosti vyhovieť.

V Prílohe č. 1, na obr. 1, je vyznačený 6m koridor, ktorý musí ostať vo vlastníctve mesta Nitra a nie je možné ho odpredať. Kópia celého vyjadrenia zo dňa 06.12.2024 je v prílohe.

VMČ 2 – Staré mesto: žiadosť prerokoval dňa **17.02.2025** – súhlasí s odpredajom len v rozsahu mimo koridor 6 m od chodníka s požiadavkou na posun oplotenia.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: žiadosť prerokovala na zasadnutí dňa **04.03.2025** a uznesením č. 48/2025 **odporučila riešiť odpredaj** predmetných nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Nitra v katastrálnom území Nitra pre X.Y. a X.Y. **až po vypracovaní projektovej dokumentácie na rekonštrukciu miestnej komunikácie Janka Kráľa vrátane vydania právoplatného stavebného povolenia.**

Útvár hlavného architekta v novembri 2025 informoval odbor majetku, že bola vypracovaná architektonická štúdia na rekonštrukciu ulice J. Kráľa, ale zatiaľ sa nebude robiť ďalší stupeň PD a potvrdil, že v štúdiu sa počíta s rozšíreným cesty smerom do horeuvedených pozemkov (parc. č. 467/7; 467/8; 467/9; 467/10, k.ú. Nitra) v šírke 6 m od súčasnej hranice s pozemkom parc. č. 354, k. ú. Nitra (miestna cesta a chodník na ul. J. Kráľa), t. j. od existujúceho chodníka pre peších.

V zmysle odporúčenia ÚHA bol Ing. Ľubomírom Šagátom, GEA s.r.o. Geodetická kancelária vypracovaný **geometrický plán č. 59/2026 zo dňa 14.02.2026**, ktorým boli

z pôvodných parciel zapísaných na LV č. 3681 odčlenené časti určené pre rozšírenie ul. J. Kráľa, a vznikli novovytvorené parcely, ktoré by mohli byť odpredané Žiadateľom, a to:
novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/12 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 135 m²
odčlenená z CKN parc. č. 467/7 – zast. pl. a nádvorie o výmere 273 m²,
novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/11 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 24 m²
odčlenená z CKN parc. č. 467/8 - zast. pl. a nádvorie o výmere 49 m²,
novovytvorená parc. reg. CKN č. 467/9 – zastav. pl. a nádvorie o výmere 147 m²
odčlenená z CKN parc. č. 467/10 - zast. pl. a nádvorie o výmere 148 m² a č. 467/9- zast. pl. a nádvorie o výmere 151 m².

Odbor majetku opätovne predložil na zasadnutie **Komisie MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť** dňa **03.12.2025** žiadost' o vyjadrenie k odpredaju častí predmetných pozemkov, ktoré nie sú potrebné pre rozšírenie cesty - po oddelení geom. plánom, alebo zostanú naďalej v prenájme a uznesením č. **182/2025 odporučila schváliť odpredaj pozemkov (v celom rozsahu)** vo vlastníctve Mesta Nitra zapísaných na liste vlastníctva č. 3681 v katastrálnom území Nitra, a to:

1. pozemky reg. „C“ KN parc. č. 467/7 (v celosti) a parc. č. 467/8 (v podiele 1/2) pre X.Y.,
 2. pozemky reg. „C“ KN parc. č. 467/9 (v celosti), parc. č. 467/10 (v celosti) a parc. č. 467/8 (v podiele 1/2) pre X.Y.,
- za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom.

Všeobecná hodnota predmetných pozemkov bola stanovená **Znaleckým posudkom č. 2/2026** vyhotoveným Ing. Oliverom Stollárom dňa 03.01.2026 vo výške **125,29€/m²**, čo celkovo predstavuje **77.805,09€**, ktorý zabezpečili kupujúci. Všeobecná hodnota je stanovená vrátane dane z pridanej hodnoty.

Žiadatelia vyjadrili nesúhlas so schváleným zámerom odpredaja len častí predmetných pozemkov.

Mestská rada v Nitre: návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta v k.ú. Nitra prerokuje dňa 10.09.2026 – uznesenie doložíme dodatočne.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta v k.ú. Nitra (odpredaj častí pozemkov pred BD na ul. J.Kráľa č. 102 a č. 104) PHOZ tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.