



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1412/2026
Názov materiálu:	Návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: („Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre“)
Spracovateľ:	Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
Napísal:	Veronika Brestovská, referent nakladania s majetkom
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 súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: („Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre“)

s c h v a ľ u j e

súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže:

(„Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre“)

v y m e n ú v a

komisiu na otváranie a vyhodnotenie súťažných návrhov v zložení:

predseda:

členovia:

.....

.....

.....

.....

.....

Obchodná verejná súťaž

podľa § 281 – 288 Obchodného zákonníka v platnom znení a podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení

SÚŤAŽNÉ PODMIENKY

„Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre“

Predaj nehnuteľností na základe obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 8 ods. 2 písm. a – m) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1 - 4.

1. Vyhlasovateľ OVS :

Názov:	Mesto Nitra, Mestský úrad, odbor majetku
so sídlom:	Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra
v zastúpení:	Marek Hattas, primátor mesta Nitra
IČO:	00 308 307
Internetová adresa:	www.nitra.sk
Kontaktná osoba:	Ing. Veronika Brestovská
Telefón:	037/6502 220
E - mail:	brestovska@msunitra.sk

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže (zo znaleckého posudku):

Predmetom obchodnej verejnej súťaže je odpredaj obytného domu:

- ✓ bytový dom so súp. č. 728 – obytný dom na pozemku parc. reg. C KN č. 4384,
- ✓ parcela registra C KN č. 4384 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m², nehnuteľnosti evidované v LV č. 3681, k. ú. Nitra.

Obytný dom sa nachádza v skupinovej zástavbe bytových domov v centre mestskej časti Kalvária mesta Nitra na ulici **Misionárska č. 15** nad centrálnou fakultnou nemocnicou. Má dobrú dosaziteľnosť dopravného spojenia a služieb. Prístup k nehnuteľnosti je možný priamo z chodníka pre peších alebo z vnútorného dvora na parcele registra C KN č. 4385, v k. ú. Nitra vjazdom z Misionárskej ulice.

Mesto Nitra odpredalo bytové domy na Misionárskej ulici č. 7, 9 a 11 v roku 2018, č. 5 a 13 v roku 2022 a č. 1 a 3 v roku 2023 formou OVS.

Zhodnotenie technického stavu obytného domu:

- obytný dom je pre svoje pamiatkové hodnoty zaradený medzi národnú kultúrnu pamiatku, zapísanú v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11419/1 – 8, na takúto nehnuteľnosť sa vzťahuje režim ochrany podľa § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
- samostatne, voľne stojaci, prízemný dvojpodlažný, čiastočne podpivničený objekt obdĺžnikového pôdorysu s valbovou strechou na drevenej nadstavbe.
- pozostáva zo 4 bytových jednotiek, po 2 byty na prízemí a poschodí. Dvojica bytov na jednotlivých podlažiach je dispozične rovnaká, orientácia je opačná (zrkadlový obraz).

- byty v prízemí sú na rozdiel od poschodia oddelené úzkou chodbou so zadným vchodom. Jednotlivé byty pozostávajú z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne s WC a predsieňou.
- z $\frac{3}{4}$ podpivničený okrem juhozápadnej časti. V suteréne sa nachádzajú skladové priestory prislúchajúce k jednotlivým bytom. Časť z nich (východná strana) slúžila v minulosti ako práčovňa a sušiareň. Povalový priestor je prístupný dvojramenným betónovým schodiskom. Jeho menšia časť zo severnej strany je drevenými deliacimi stenami rozdelená na 4 skladové priestory.
- vedľajšia stavba je od domu oddelená malým uzavretým dvorom. Vedľajšia stavba bola realizovaná spolu s bytovým domom v roku 1925. Bytový dom je v užívaní od roku 1925, čomu zodpovedá aj architektonické riešenie a materiálové vyhotovenie.
- technický stav bytovému domu je veku primeraný. Počas svojej životnosti bol dom priebežne modernizovaný (elektrifikácia, plynofikácia) a pravidelnou údržbou udržiavaný v stave vhodnom na trvalé bývanie. V posledných 2-3 desaťročiach nebola však vykonaná žiadna rekonštrukcia, ktorá by zlepšila technický stav domu. Niektoré konštrukcie (väčšina prvkov krátkodobej životnosti) sú na hranici životnosti (inštalčné rozvody, zariadené predmety, podlahy, dlažby, výplne otvorov, fasádne omietky, strešná krytina).
- správu tejto národnej kultúrnej pamiatky vykonáva spoločnosť Službyt Nitra s. r. o.

Z vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu Nitra vyberáme:

„Predmetom ochrany pamiatkového objektu z hľadiska urbanistických kritérií je jeho situovanie, začlenenie do konkrétnej hmotovo - priestorovej skladby obytného súboru a prírodného prostredia, hmota stavby a výška objektu. Z dôvodu celistvého zachovania architektúry a umelecko-remeselnej výzdoby bytového domu zo začiatku 20. storočia sa predmet ochrany vzťahuje na: zachovaný pôvodný architektonický výraz, všetky fasády, celkovú stavebnú dispozíciu, dispozíciu bytov s výnimkou neskorších prestavieb, pôvodné výškové dimenzie interiérových priestorov, všetky pôvodné horizontálne aj vertikálne konštrukcie, tvar strechy, farebné riešenie, vnútorné schodiská so zábradlím, kované zábradlia, pôvodné výplne dverných a okenných otvorov, pôvodné interiérové dvere, zachované kovania okeníc, všetky vstupné dvere a zachované nadvstupové osvetlenia. Pamiatkovo chránené sú aj hospodárske objekty (kôlne).

3. Priebeh OVS

1. predkladanie súťažných návrhov (písomne alebo elektronicky) a ich následné vyhodnotenie vyhlasovateľom (súťažnou komisiou) – určenie poradia súťažných návrhov podľa najvyššej ponúkanej kúpnej ceny,
2. účasť v elektronickej aukcii pre prvých troch navrhovateľov, ktorí boli vyhodnotení súťažnou komisiou podľa najvyššej ponúkanej kúpnej ceny,
3. vyhlasovateľ uzavrie kúpnu zmluvu s víťazom elektronickej aukcie. V prípade, ak sa elektronická aukcia nevykoná, tak vyhlasovateľ uzavrie kúpnu zmluvu s navrhovateľom podľa bodu 1.

4. Minimálna kúpna cena nehnuteľností – stavby a pozemok:

- ✓ bytový dom so súp. č. 728 – obytný dom na pozemku parc. reg. C KN č. 4384,
- ✓ parcela registra C KN č. 4384 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m², nehnuteľnosti evidované v LV č. 3681, k. ú. Nitra.

minimálne podanie je určené vo výške:
250.000,- €

V zmysle § 38 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je oslobodené od dane z pridanej hodnoty dodanie stavby alebo časti stavby vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba stojí.

Navrhovateľ pri predkladaní ponuky o odkúpenie nehnuteľností zloží na účet mesta Nitra, vedený v Slovenskej sporiteľni a.s.

- IBAN: SK13 0900 0000 0051 7711 6749, VS: 3792332351,
- povinná poznámka pre prijímateľa: **predmet OVS**,
- podmienkou účasti v tejto OVS je zloženie zábezpeky vo výške 10% (z minimálneho podania) a to **25.000,- €** (slovom dvadsaťpäťtisíc eur) v prípade záujmu o odkúpenie nehnuteľnosti pre **predmet OVS**
- finančné prostriedky v určenej výške (zábezpeka) musia byť pripísané na účet vyhlasovateľa najneskôr v deň uplynutia lehoty na predkladanie ponúk v plnej výške, inak bude návrh navrhovateľa vylúčený

5. miesto a spôsob prevzatia súťažných podmienok:

Navrhovatelia si môžu prevziať súťažné podmienky:

- osobne – Mestský úrad Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06, odbor majetku, 3. poschodie, č. d. 324, kontaktná osoba Ing. Veronika Brestovská, v pracovné dni v čase od 8.00 do 14.00 hod.
- na webovom sídle mesta Nitra - www.nitra.sk → mestský úrad → zverejňovanie → obchodné verejné súťaže → aktuálne OVS

6. miesto a spôsob predkladania súťažných návrhov na uzavretie zmluvy v súlade s § 9a ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:

- navrhovatelia podávajú písomné súťažné návrhy cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe ak nemajú aktivovanú elektronickú schránku a to poštou alebo osobne do podateľne Mestského úradu v Nitre spolu s prílohami návrhu v uzatvorenom obale s označením „**OVS - Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre – neotvárať!**“

7. časový harmonogram súťaže:

- vyhlásenie súťaže dňom 05.10.2026,
- lehota na prevzatie súťažných podmienok a predkladanie súťažných návrhov od 05.10.2026 do 06.11.2026,
- ukončenie súťaže dňom 06.11.2026,
- zasadnutia súťažnej komisie dňa 13.11.2026 , v miestnosti č. d. 324, o 9,00 hod.

8. kritériá a ich poradie pre výber najvhodnejšieho návrhu:

A) povinný obsah súťažného návrhu:

- presná identifikácia navrhovateľa: meno a priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého pobytu alebo obchodné meno, IČO, sídlo alebo miesto podnikania (na základe výpisu z obchodného registra, živnostenského registra alebo iného registra),
- kontaktné údaje – tel. číslo, email.,
- návrh na formulári zmluvy, podpísaný a datovaný navrhovateľom alebo osobou oprávnenou konať v mene navrhovateľa s vyplnenými údajmi o navrhovateľovi – návrh na formulári zmluvy tvorí prílohu týchto súťažných podmienok, na jeho obsahu vyhlasovateľ trvá a považuje návrh za nemenný a záväzný, do návrhu kúpnej zmluvy doplní navrhovateľ cenu, ktorú ponúka za kúpu nehnuteľností,
- doklad o zložení zábezpeky,
- vyhlásenie navrhovateľa, že nemá akékoľvek finančné záväzky po lehote splatnosti a iné záväzky po uplynutí lehoty na plnenie voči mestu Nitra alebo voči ním zriadeným alebo založeným právnickým osobám,
- navrhovateľ môže predložiť najviac jeden súťažný návrh (v prípade, ak navrhovateľ podá viac súťažných návrhov budú všetky vylúčené zo súťaže),
- súhlas so spracúvaním osobných údajov.

B) okruh možných navrhovateľov:

- navrhovateľom môže byť právnická osoba, fyzická osoba – podnikateľ, alebo fyzická osoba staršia ako 18 rokov, spôsobilá na právne úkony,
- navrhovateľ musí mať splnené všetky daňové a iné povinnosti voči vyhlasovateľovi,
- navrhovateľ musí byť registrovaný v Registri partnerov verejného sektora v zmysle Zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov ku dňu podpísania kúpnej zmluvy,
- navrhovateľom nesmie byť osoba, ktorá sa podieľa na príprave vyhlásenia OVS, člen súťažnej komisie, prizvaný expert (ďalej len „vylúčená osoba“), ako i osoba blízka vylúčenej osobe,
- navrhovateľ nesmie byť evidovaný v Registri trestov Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky o právoplatne odsúdených právnických osobách v zmysle zákona č. 330/2007 Z. z. o registri trestov.

c) rozsah prípustných zmien

- navrhovateľ môže svoj predložený súťažný návrh meniť alebo dopĺňať len v lehote na predkladanie súťažných návrhov,
- navrhovateľ môže opraviť chybu, ktorá vznikla pri vyhotovovaní súťažného návrhu len v lehote na predkladanie súťažných návrhov,
- navrhovateľ má právo návrh odvolať po jeho predložení aj po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov, a to do času otvorenia ponúk súťažnou komisiou.

D) vyhodnotenie

- návrhy vyhodnocuje súťažná komisia schválená Mestským zastupiteľstvom v poradí v akom boli doručené,
- súťažná komisia vylúči návrh z hodnotenia ak nespĺňa súťažné podmienky, alebo sa preukáže, že navrhovateľom je osoba vylúčená podľa čl. 8 ods. 10 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1 - 4,
- hodnotiacim kritériom je výška cenovej ponuky,

- komisia vyhodnocuje súťažné návrhy, ktoré splnili podmienky uvedené v bode 8 súťažných podmienok a budú zaradené do elektronickej aukcie
- každý člen komisie hodnotí ponuku samostatne do predložených tabuliek, kde určí poradie jednotlivých navrhovateľov
- zasadnutie súťažnej komisie je neverejné,
- na otváraní súťažných návrhov majú právo zúčastniť sa navrhovatelia, ktorí doručili súťažný návrh a ich zástupcovia, ktorých na to písomne poverili,
- všetky návrhy podané do OVS mesto Nitra zverejní do 10-tich pracovných dní od uplynutia lehoty na podávanie súťažných návrhov po dobu minimálne 30 dní na úradnej tabuli mesta Nitra a na webovej stránke mesta www.nitra.sk,
- postup pri vyhodnocovaní súťažných návrhov sa spravuje v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1 - 4 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie obchodných verejných súťaží k predaju majetku mesta Nitra,
- vyhlasovateľ zároveň oznamuje, že po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov bude uskutočnená elektronická aukcia, v ktorej budú môcť jednotliví navrhovatelia ešte upravovať svoje ponukové ceny. Elektronická aukcia bude v termíne do 14 dní od dňa vyhodnotenia predložených súťažných návrhov komisiou.
- pre účely tejto OVS sa za úspešného navrhovateľa považuje ten, ktorý v momente ukončenia elektronickej aukcie bude ponúkať najvyššiu sumu. Účasť v elektronickej aukcii však pre navrhovateľov nie je povinná. Bližšie informácie o elektronickej aukcii sú uvedené v písmene I týchto podmienok,
- v prípade ak bude vyhlasovateľovi doručená iba jedna cenová ponuka alebo nebudú splnené podmienky na vyhlásenie elektronickej súťaže podľa ods. 3. bod 2. uvedené v týchto súťažných podmienkach, tak sa elektronická aukcia neuskutoční.

I) elektronická aukcia

- nasleduje po vyhodnotení ponúk predložených navrhovateľmi a po určení ich poradia komisiou na vyhodnotenie ponúk podľa kritérií určených v súťažných podkladoch,
- vyhlasovateľ vyhlási konanie elektronickeho súťažného predaja do 2 týždňov od posúdenia splnenia predložených súťažných návrhov súťažnou komisiou,
- uchádzačom, ktorí splnili podmienky účasti v OVS s vyhodnotením formou elektronickej aukcie, vyhlasovateľ zašle výzvu na účasť v elektronickej aukcii,
- výzva bude obsahovať:
predmet aukcie, kritériá výberu, východiskovú cenu pre elektronickú aukciu, cenu, ktorá je stanovená po otvorení obálok obsahujúcich súťažné návrhy (najvyššia zo všetkých ponúk navrhovateľov), minimálnu sumu, o ktorú je možné v priebehu súťažného kola minimálne zvýšiť cenovú ponuku, dátum a čas začatia súťažného kola, základnú dĺžku súťažného kola, web adresu kde bude elektronická aukcia prebiehať, podmienky a špecifikácie prihlásenia,
- následne bude navrhovateľom na e-mailovú adresu zaslaná pozvánka na účasť na elektronickej aukcii, ktorá bude obsahovať prístupové kľúče na prihlásenie do aukčnej siene,
- najvyššia cena ponúknutá navrhovateľom v rámci súťažného návrhu bude najnižšia vyvolávajúca cena v elektronickej aukcii,
- súťažné kolo je neverejné a začína sa v termíne stanovenom vo výzve na účasť na elektronickej aukcii,

- vyhlasovateľ písomne oznámi výsledky súťaže navrhovateľom v lehote 10 dní od konania elektronickej aukcie,
- vybraný účastník v elektronickej aukcii sa zaväzuje predložiť upravený návrh priloženej kúpnej zmluvy, v ktorom uvedie kúpnu cenu podľa výsledku elektronickej aukcie v lehote 10 dní od doručenia písomného oznámenia, že je víťaz,
- po oznámení výsledkov súťaže navrhovateľom zverejní vyhlasovateľ prijatý návrh na úradnej tabuli a na web sídla mesta Nitra,
- primátor mesta Nitra podpíše Kúpnu zmluvu do 30 dní od uplynutia lehoty pre oznámenie výsledkov súťaže.

E) jazyk v OVS

- celý súťažný návrh predložený do OVS musí byť spracovaný v slovenskom jazyku.

F) obhliadka predmetu OVS, doplňujúce informácie

Obytný dom, ktorý je predmetom predaja podľa tejto OVS je možné obhliadnuť. Budú uskutočnené dve obhliadky nasledovne:

- prvá obhliadka sa uskutoční dňa 13.10.2026 o 10.00 hod. (utorok). Zúčastníci o účasť na obhliadke sa dostavia o 9.50 hod. na miesto (Misionárska ul. č. 15, Nitra), s **Ing. Veronikou Brestovskou** a **Bc. Danou Sivákovou**, ktoré sú poverené vykonaním obhliadky so záujemcami. Kontakt: **037/6502 220, 0907/734 974**. Náklady na obhliadku znášajú zúčastníci o účasť.
- druhá obhliadka sa uskutoční dňa 21.10.2026 o 14.00 hod. (streda). Zúčastníci o účasť na obhliadke sa dostavia o 13.50 hod. na miesto (Misionárska ul. č. 15, Nitra), s **Ing. Veronikou Brestovskou** a **Bc. Danou Sivákovou**, ktoré sú poverené vykonaním obhliadky so záujemcami. Kontakt: **037/6502 220, 0907/734 974**. Náklady na obhliadku znášajú zúčastníci o účasť.
- Znalecký posudok č. 193/2023 zo dňa 31.10.2023 a vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu Nitra k zámeru rekonštrukcie bytových domov na Misionárskej ulici zo dňa 30.03.2017 je k dispozícii na odbore majetku MsÚ v Nitre, 3. Poschodie, č. d. 324, Ing. Veronika Brestovská.

G) ďalšie podmienky OVS

- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť ktorúkoľvek predloženú ponuku (§ 287, ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v platnom znení). V takom prípade o tom bez zbytočného odkladu vyrozumie dotknutého navrhovateľa,
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže, prípadne súťaž zrušiť (§ 283 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v platnom znení),
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo nezaradiť do súťaže subjekty, ktoré si neplnia finančné záväzky voči mestu Nitra, organizáciám, ktorých zriaďovateľom je Mesto Nitra alebo voči obchodným spoločnostiam mesta Nitra,
- vyhlasovateľ v návrhu netrvá na zriadení predkupného práva prevádzaných nehnuteľností v prospech mesta a podmienkach jeho uplatnenia,
- vyhlasovateľ v návrhu netrvá na vymedzení budúceho účelu využitia prevádzaných nehnuteľností,
- navrhovateľ nemá nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou v obchodnej verejnej súťaži,

- navrhovateľ predložením svojho súťažného návrhu súčasne berie na vedomie, že je mu známy skutkový, technický a stavebný stav predmetu OVS a tiež, že všetky náklady na uvedenie predmetu OVS do prevádzkyschopného stavu pre svoje účely bude znášať sám a na vlastné nebezpečenstvo,
- navrhovateľ znáša náklady (správny poplatok) spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

H) zmluvné a platobné podmienky

- v prípade, ak by v dôsledku elektronickej aukcie došlo k zmene cien uvedených v predložennom návrhu kúpnej zmluvy, je navrhovateľ, ktorý bude po skončení elektronickej aukcie určený za víťaza povinný v lehote do 10 dní doručiť vyhlasovateľovi nový návrh kúpnej zmluvy, v ktorom bude uvedená cena, ktorú ponúkol navrhovateľ ako poslednú v elektronickej aukcii,
- v prípade ak navrhovateľ nedodrží tento termín na doručenie nového návrhu kúpnej ceny v zmysle predchádzajúceho textu, bude to vyhlasovateľ považovať za odstúpenie od návrhu a prepadne mu zábezpeka,
- navrhovateľovi, ktorého návrh bude najvýhodnejší a s ktorým bude uzavretá zmluva bude zábezpeka započítaná na doplatenie kúpnej ceny,
- neúspešným navrhovateľom bude finančná zábezpeka vrátená v plnej výške v lehote do 5 pracovných dní od oznámenia o výsledku OVS,
- ak vyhlasovateľ zruší túto OVS, bezodkladne vráti zábezpeku v zloženej výške navrhovateľom, ktorí ju už zložili
- ak navrhovateľ odstúpi od svojho návrhu v lehote viazanosti ponúk (napr. odmietne uzavrieť zmluvu, nedoplatí zvyšok kúpnej ceny, nebude zapísaný v registri partnerov verejného sektora) prepadne v prospech vyhlasovateľa suma vo výške 100% zloženej zábezpeky (počas lehoty viazanosti návrhov je navrhovateľ viazaný svojím návrhom).
- primátor mesta Nitra podpíše kúpnu zmluvu do 30 dní od uplynutia lehoty pre oznámenie výsledkov.
- kupujúci znáša náklady (správny poplatok) spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

Ochrana osobných údajov: osobné údaje, ktoré budú navrhovateľmi poskytnuté sa použijú len za účelom vyhlásenia OVS. Ich spracovanie je nevyhnutné na vykonávanie úkonov pri uzatváraní Kúpnej zmluvy. Osobné údaje budú poskytnuté zamestnancom, ktorí sa podieľajú na príprave OVS a členom súťažnej komisie. Osobné údaje nebudú poskytnuté iným osobám, ani nebudú prenášané do tretích krajín. Osobné údaje poskytnuté na základe OVS budú uchovávané počas trvania OVS a následne iba v lehote stanovenej registratúrnym poriadkom. Osobné údaje budú po skončení doby uchovávania zlikvidované.

Vypracovala:
Ing. Veronika Brestovská,
referent nakladania s majetkom MsÚ v Nitre

V Nitre dňa 22.07.2026

Dôvodová správa

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatkov č. 1 – 4 a VZN č. 13/2019 o hospodárení s majetkom mesta Nitra predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra.

Odpredaj nehnuteľností na parcele č. 4384. Obytný dom sa nachádza v skupinovej zástavbe bytových domov v centre mestskej časti Kalvária mesta Nitra na ulici **Misionárska č. 15** nad centrálnou fakultnou nemocnicou. Má dobrú dosažiteľnosť dopravného spojenia a služieb. Prístup k nehnuteľnosti je možný priamo z chodníka pre peších alebo z vnútorného dvora na parcele registra C KN č. 4385, v k. ú. Nitra vjazdom z Misionárskej ulice:

- ✓ bytový dom so súp. č. 728 – obytný dom na pozemku parc. reg. C KN č. 4384,
- ✓ parcela registra C KN č. 4384 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m², nehnuteľnosti evidované v LV č. 3681, k. ú. Nitra.

Ide o posledný obytný dom, nachádzajúci sa na Misionárskej ulici, ktorý je vo vlastníctve Mesta Nitra.

V roku 2023 Mesto Nitra formou OVS predalo dve nehnuteľnosti na Misionárskej ulici a to:

- obytný dom na Misionárskej ul. č. 1 pre spoločnosť CP!FUTURE s.r.o. za kúpnu cenu vo výške **216 890,00 €**,
- obytný dom na Misionárskej ulici č. 3 pre spoločnosť Mediderma invest, s.r.o. za kúpnu cenu vo výške **212 000,00 €**.

Službyt Nitra, s.r.o. – vyčíslil indikatívne náklady na obnovu domu na viac ako **500 000,00 € s DPH**, t.j. **125 000,00 € s DPH** na jeden byt, rozpočtový náklad vychádza z roku 2024.

PamArch - vyčíslil ceny kompletnej rekonštrukcie po jednotlivých podlažiach na **2 245 763,52 € s DPH**, odhadovaná cena rekonštrukcie je z roku 2025.

Komisia mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na svojom zasadnutí dňa 09.04.2024 odporučila mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj nehnuteľnosti formou obchodnej verejnej súťaže za kúpnu cenu vo výške min. **250 000,00 €**.

Vzhľadom k tomu odbor majetku navrhol v súťažných podmienkach vyvolávajúcu kúpnu cenu vo výške **250 000,00 €**.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom 41. zasadnutí dňa 14.05.2026 prerokovalo Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta Nitra (“Zámer odpredaja DOS na ul. Misionárska č. 15 v Nitre”) a uznesením č. 153/2026-MZ schválilo:

1. nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve mesta Nitra, a to:

- stavba so súp. č. 728 – obytný dom na parcele č. 4348,
- parcela registra C KN č. 4348 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m², evidované v LV č. 3681, k.ú. Nitra,

ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1 – 4, čl. 2 bod 1 písm. c), z dôvodu protihodnoty,

ktorú mesto môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta,

2. zámer odpredať nehnuteľností formou obchodnej verejnej súťaže podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 8 ods. 2, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1 – 4 a to:

- stavba so súp. č. 728 – obytný dom na parcele č. 4348,
- parcela registra C KN č. 4348 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m², evidované v LV č. 3681, k.ú. Nitra,

Odbor majetku: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti - obytného domu na Misionárskej ulici č. 15 bola stanovená Znaleckým posudkom č. 193/2023 zo dňa 25.10.2023 vo výške **142 653,61 €**, vedľajšej stavby – skladovacieho priestoru k bytu na ul. Misionárska č. 15 vo výške **935,05 €**, pozemku pod stavbami vo výške **141,39 €/m²**.

Výbor mestskej časti č. 2 Staré Mesto na svojom zasadnutí konanom dňa 10.08.2026 prerokoval predmetný materiál a uznesením č. 45/2026-VMČ súhlasí s odpredajom obytného domu na Misionárskej ulici č. 15 v Nitre. K súťažným podmienkam sa Výbor mestskej časti č. 2 nevyjadril.

Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 19.08.2026 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 104/2026 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre“ podľa predloženého návrhu, pričom komisia odporúča zábezpeku vo výške 10% z minimálneho podania.

V rámci dodatočnej diskusie komisie k predloženému materiálu odporúča komisia k návrhu súťažných podmienok, ktoré budú predložené na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre, predložiť aj návrh členov súťažnej komisie na vyhodnotenie súťažných návrhov a zároveň komisia odporúča nastaviť ukončenie aukcie vhodným spôsobom tak, aby sa predišlo novej špekulácii zo strany účastníkov aukcie.

Mestská rada v Nitre – stanovisko doložíme na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Nitre.

Na zasadnutie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre predkladáme Návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre.

NÁVRH KÚPNEJ ZMLUVY

uzatvorená v zmysle §588 a nasl. zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v platnom znení
uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci: **Mesto Nitra**
v zastúpení:, primátor mesta Nitry
sídlo: Štefánikova trieda 60, 950 06 Nitra
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK04 0900 0000 0050 2800 1139
IČO: 00 308 307
IČ DPH: SK2021102853
(ďalej len „Predávajúci“)

Kupujúci:
sídlo:
v zastúpení:
IČO:
IČ DPH:
DIČ:
bankové spojenie:
IBAN:
(ďalej len „Kupujúci“)
(Kupujúci a Predávajúci spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet kúpy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností, evidovaných v katastri nehnuteľností SR, zapísaných v LV č. 3681, v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, okres Nitra ako:
 - a) **Bytový dom so súp. č. 728** – obytný dom na pozemku parc. reg. „C“ KN č. 4384,
 - b) **Pozemok parcela registra C KN č. 4384** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m².
2. Predávajúci touto zmluvou predáva zo svojho výlučného vlastníctva a Kupujúci kupuje do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 k celku nehnuteľností bližšie špecifikované v bode 1 tohto článku tejto zmluvy (ďalej len „predmet kúpy“).

Čl. II

Kúpna cena

1. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene vo výške-€ (slovom:eur) za celý predmet kúpy, pričom táto kúpna cena je, v zmysle §38 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, oslobodená od platenia dane.
2. Kupujúci uhradil pred podpisom tejto zmluvy na účet Predávajúceho časť kúpnej ceny (finančnú zábezpeku) vo výške spolu **25.000,- €** (slovom: dvadsaťpäťtisíc eur) v rámci obchodnej verejnej súťaže „Odpredaj bytového domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre“, ktorá bude započítaná do kúpnej ceny stanovenej v ods. 1. tohto článku tejto zmluvy. Zvyšnú časť kúpnej ceny vo výške € (slovom: eur) je Kupujúci povinný uhradiť Predávávúcemu v celosti, na základe faktúry vystavenej Predávávúcim, v lehote

splatnosti stanovenej na vystavenej faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní odo dňa jej vystavenia. Vystavená faktúra bude Kupujúcemu odoslaná na emailovú adresu

3. Kúpna cena sa považuje za uhradenú dňom pripísania finančných prostriedkov v prospech účtu Predávajúceho, identifikovateľných ako platba od Kupujúceho, vo výške zodpovedajúcej dohodnutej kúpnej cene v ods. 2 tohto článku tejto zmluvy.
4. V prípade, že kúpna cena nebude, čo i len z časti, uhradená včas a riadne, je Kupujúci povinný uhradiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z celkovej dlžnej sumy za každý, čo i len začatý, deň omeškania. Uhradením zmluvnej pokuty nie sú dotknuté nároky Predávajúceho domáhať sa uhradenia náhrady prípadnej škody v plnej výške.

Čl. III

Ostatné dojednania

1. Kupujúci vyhlasuje, že hranice a stav predmetu kúpy sú mu známe a predmetnú nehnuteľnosť kupuje v takom stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy.
2. Predávajúci vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že na Predmete kúpy neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, právne povinnosti ani práva tretích osôb.
3. Kupujúci splnomocňujú Predávajúceho, ku všetkým úkonom súvisiacim s prevodom nehnuteľností, ako aj na prípadné opravy tejto zmluvy, návrhu na vklad, spísanie a podpisovanie dodatkov k tejto zmluve a návrhu na vklad v mene všetkých účastníkov zmluvy za účelom prípadných opráv chýb vytýkaných katastrálnym odborom príslušného okresného úradu.

Čl. IV

Podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

1. V kúpnej cene nie je zahrnutý správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí Kupujúci v plnej výške.
2. Kupujúci sa stane vlastníkom predmetu kúpy dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v jeho prospech.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor podpíše a podá Predávajúci po zaplatení kúpnej ceny v plnej výške podľa čl. II tejto zmluvy a sumy zodpovedajúcej správnomu poplatku za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním tejto zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazaní až do právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva Kupujúceho k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v určenej lehote a vo vzájomnej súčinnosti odstránia prípadné nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh. Tá zo zmluvných strán, ktorá neposkytne súčinnosť pri odstránení nedostatkov podania a z dôvodu jej zavineného konania alebo nekonania bude katastrálne konanie zastavené, je povinná druhej strane nahradiť škodu, ktorá jej tým vznikne.

Čl. V
Záverečné ustanovenia

1. Zámer odpredať predmetu prevodu z vlastníctva Predávajúceho do vlastníctva Kupujúceho bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 153/2026 -MZ zo dňa 14.05.2026 v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
2. Súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do OVS „Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre“ boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č./2026-MZ zo dňa2026.
3. Táto zmluva je uzatvorená a nadobúda platnosť dňom jeho podpisu posledným zo zástupcov zmluvných strán.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia a Mesto Nitra ju zverejní v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
5. O zverejnení zmluvy podľa bodu 4. tohto článku svedčí písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Mesto Nitra vydá zmluvnej strane na požiadanie písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že účinky prevodu vlastníckeho práva nastanú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (vecno-právne účinky zmluvy).
7. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými písomnými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
8. Zmluva je vyhotovená v siedmich rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Predávajúci obdrží 4 (slovom: štyri) vyhotovenia zmluvy, Kupujúci obdrží 1 (slovom: vyhotovenie zmluvy a 2 vyhotovenia zmluvy budú tvoriť prílohu návrhu na vklad do katastra nehnuteľností).
9. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, schválená a na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.

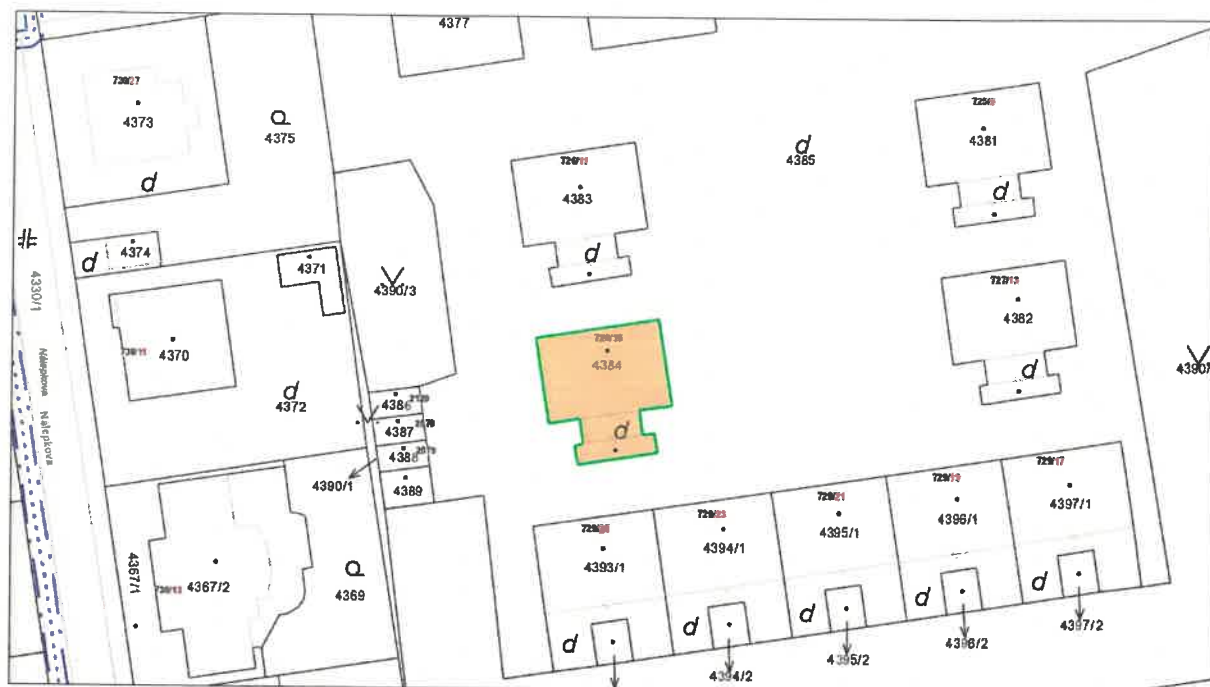
V Nitre, dňa.....

V Nitre, dňa.....

Marek Hattas
primátor Mesta Nitra

kupujúci

Obytný dom na Misionárskej ul. č. 15 so súp. č. 728 na parcele C KN č. 4384 a parcela registra C KN č. 4384, k. ú. Nitra, LV č. 3681, o výmere 195 m², (zdroj ZB GIS)



Obytný dom na Misionárskej ul. č. 15 so súp. č. 728 na parcele C KN č. 4384 a parcela registra C KN č. 4384, k. ú. Nitra, LV č. 3681, o výmere 195 m², (zdroj ZB GIS - ortofotomapa)



Legenda



predmet odpredaja C KN č. 4384, o výmere 195 m²,
Misionárska ul. č. 15, LV č. 3681

**Parcela registra C KN č. 4384, k. ú. Nitra, LV č. 3681, o výmere 195 m², obytný dom
Misionárska ul. č. 15**



Obr. č. 1



Obr. č. 2

**Parcela registra C KN č. 4384, k. ú. Nitra, LV č. 3681, o výmere 195 m², obytný dom
Misionárska ul. č. 15**



Obr. č. 3

Parcela registra C KN č. 4384, k. ú. Nitra, LV č. 3681, vedľajšia stavba – skladovací priestor k bytom, Misionárska ul. č. 15



Obr. č. 4

Interiér obytného domu č. 15 na Misionárskej ulici:

- ✓ **pohľad na chodbu s východom ku skladovaciemu priestoru (obr. č. 1)**



Obr. č. 1

- ✓ **kúpeľňa, izby (obr. č. 2 – 9)**



Obr. č. 2



obr. č. 3



Obr. č. 4



Obr. č. 5



Obr. č. 6



Obr. č. 7



Obr. č. 8



Obr. č. 9

✓ schodisko na povalu (obr. č. 10)



obr. č. 10

✓ povala (obr. č. 11 - 14)



Obr. č. 11



Obr. č. 12



Obr. č. 13



Obr. č. 14

✓ vedľajšia stavba – skladovací priestor k bytom (obr. č. 15 - 19)



Obr. č. 15



Obr. č. 16



Obr. č. 17



Obr. č. 18



Obr. č. 19