



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1276/2026
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k.ú. Nitra (zámer odpredaja 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:	21.04.2026
Dátum vyhotovenia:	01.04.2026

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

prerokovalo

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

schvaľuje

I. alternatíva

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 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 xxxxxx, 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 xxxxxx v spoluvlastníckom podiele ½ a **X.Y.**, bytom xxxxxx 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 xxxxxx, 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.

alebo

II. alternatíva

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 :

pozemky vo vlastníctve Mesta Nitra v **kat. území Nitra**, LV č. 3681

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

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

CKN parc. č. 467/9- zast. pl. a nádvorie o výmere 151 m²,

CKN parc. č. 467/10 - zast. pl. a nádvorie o výmere 148 m²,

2. zámer odpredaja pozemkov v **kat. území Nitra** vo vlastníctve Mesta Nitra 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:

CKN parc. č. 467/7 – zast. pl. a nádvorie o výmere 273 m², **pre X.Y.**, bytom xxxxxxxx, v podiele 1/1,

CKN parc. č. 467/8 - zast. pl. a nádvorie o výmere 49 m², **pre X.Y.**, bytom xxxxxxxx v spoluvlastníckom podiele ½ a **X.Y.**, bytom xxxxxxxx, v spoluvlastníckom podiele ½,

CKN parc. č. 467/9- zast. pl. a nádvorie o výmere 151 m², **pre X.Y.**, bytom xxxxxxxx, v podiele 1/1,

CKN parc. č. 467/10 - zast. pl. a nádvorie o výmere 148 m², **pre X.Y.**, bytom xxxxxxxx, 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 zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra v k.ú. Nitra (zámer odpredaja 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 zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra – **odpredaj pozemkov pred BD na ul. J.Kráľa č. 102 a č. 104.**

Odbor majetku eviduje žiadosti od JUDr. Ing. Petra Lyžičiara, advokáta zastupujúceho **X.Y.**, bytom xxxxxx a **X.Y.**, bytom xxxxxx (predtým xxxxxxxx), 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 1/2) pre X.Y.

X.Y. je vlastníkom bytového domu súp. č. xxx na parc. č. xxx a príľahlých pozemkov (podľa KZ č.j. 1905/2024/OM zo dňa 30.08.2024. Predmetné pozemky má v oplatení 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 1/2) pre X.Y.,

X.Y. je vlastníkom bytového domu súp. č. xxxx na parc. č. xxx a príľahlých pozemkov. Predmetné pozemky má v oplatení 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.

Útvar 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 liniovú 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 oplatenia.

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.

Útvar 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 cestou 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. Lubomírom 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 žiadosť** 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.

Odbor majetku: Vzhľadom na rôzne stanoviská odborných útvarov predkladáme návrh na uznesenie v dvoch alternatívach:

- I. **alternatíva** – trvalá prebytočnosť a zámer odpredaja **len novovytvorených pozemkov pred BD podľa GP č. 59/2026** podľa odporúčenia ÚHA a VMČ 2 s podmienkou presunutia oplotenia na náklady kupujúcich,
- II. **alternatíva** – trvalá prebytočnosť a zámer odpredaja **celých pozemkov pred BD** podľa odporúčenia Komisie MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť.

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