

M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

Mestské zastupiteľstvo v Šali

Materiál číslo D 5/5/2026

Zámena nehnuteľností vo vlastníctve mesta Šaľa za nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti KIARA s.r.o. Šafárikova 429, 924 01 Galanta z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

A. prerokovalo

zámenu nehnuteľností vo vlastníctve mesta Šaľa za nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti KIARA s.r.o. Šafárikova 429, 924 01 Galanta z dôvodu hodného osobitného zreteľa,

B. konštatuje, že

1. pozemok, parcela registra CKN číslo 2091/48, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m² v celosti vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 sa stáva pre mesto Šaľa trvale prebytočným majetkom z dôvodu, že trvale neslúži mestu Šaľa na plnenie úloh v rámci jeho predmetu činnosti, alebo v súvislosti s ním,
2. v zmysle ust. § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ide o dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 14 ods. 2 písm. e) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v platnom znení,

C. schvaľuje

1. podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení spôsob prevodu nehnuteľností podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa ust. § 14 ods. 2 písm. e) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v platnom znení, spočívajúci v zámene nehnuteľností,
2. zámenu nehnuteľností nasledovne:
 - 2.1 pozemok, parcela registra CKN číslo 2091/48, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m² v celosti, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa v C registri KN na LV č. 1 vo vlastníctve mesta Šaľa;

všeobecná hodnota nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Šaľa je určená v zmysle znaleckého posudku č. 29/2026 vyhotoveného dňa 21.3.2026 Ing. Máriou Gašpierikovou, súdnou znalkyňou v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností vo výške 8 556,10 EUR,

- 2.2 za pozemok, novovytvorená parcela registra CKN číslo 2009/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m² v celosti podľa geometrického plánu č. 012/2026 vyhotovený spoločnosťou GEOS ŠAĽA s.r.o. so sídlom Kúpeľná 1, 927 01 Šaľa, IČO: 56 180 454 overený katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali pod č. G1-135/2026 dňa 1.4.2026, oddelený od pozemku parc. č. 2009/1 záhrada o výmere 1048 m² a pozemku 2009/3 ostatná plocha o výmere 16 m², vedené katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa v C registri KN na LV č. 3633 vo vlastníctve spoločnosti KIARA s.r.o. Šafárikova 429, 924 01 Galanta IČO: 36 353 639;

všeobecná hodnota nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti KIARA s.r.o., Šafárikova 429, 924 01 Galanta, IČO: 36353639 je určená v zmysle znaleckého posudku č. 29/2026 vyhotoveného dňa 21.3.2026 Ing. Máriou Gašpierikovou, súdnou znalkyňou v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností vo výške 8 556,10 EUR.

Hodnota zamieňaných nehnuteľností špecifikovaných v ods. 2.1. a 2.2 časti C uznesenia je pre zmluvné strany rovnaká a vzájomne si nič nevypĺcajú.

(pozn.: na schválenie je potrebná 3/5 väčšina poslancov)

Spracovala:

JUDr. Ing. Margita Pekárová v. r.
vedúca OSMaZM

Predkladá:

Mgr. Miloš Kopiary v. r.
referent OSMaZM

Predložené mestskému zastupiteľstvu 10. septembra 2026

Dôvodová správa:

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 2/2026 – XVI. zo dňa 9.4.2026 bolo schválené zverejnenie zámeru zámeny nehnuteľností v k. ú. Šaľa z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na ustan. § 14 ods. 2 písm. e) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v platnom znení nasledovne:

- pozemok, parcela registra CKN číslo 2091/48, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m² v celosti, vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa v C registri KN na LV č. 1 vo vlastníctve mesta Šaľa.
- za pozemok, novovytvorená parcela registra CKN číslo 2009/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m² v celosti podľa geometrického plánu č. 012/2026 vyhotovený spoločnosťou GEOS ŠAĽA s.r.o. so sídlom Kúpeľná 1, 927 01 Šaľa, IČO: 56 180 454 overený katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali pod č. G1-135/2026 dňa 1.4.2026, odčlenený od pozemku parc. č. 2009/1 záhrada o výmere 1048 m² a pozemku 2009/3 ostatná plocha o výmere 16 m², vedené katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa v C registri KN na LV č. 3633 vo vlastníctve spoločnosti KIARA s.r.o. Šafárikova 429, 924 01 Galanta.

Zámer previesť majetok mesta spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa a všeobecná hodnota prevádzaného majetku boli dňa 25.8.2026 zverejnené na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta Šaľa, t.j. najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje budú zverejnené najmenej do dňa schválenia prevodu.

Mestský úrad v Šali (ďalej aj ako „MsÚ“) prijal dňa 15.12.2025 žiadosť od spoločnosti KIARA s.r.o., so sídlom: Šafárikova 429, 924 01 Galanta, IČO: 36 353 639 (ďalej aj ako „žiadateľ“) o kúpu pozemku, parcela registra CKN číslo 2091/48, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m² v celosti, vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 (ďalej aj ako „nehnutelnosť“). Nehnutelnosť sa nachádza na ulici J. Feketeházyho v Šali a v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy s právom stavby stál na nej chodník pre peších vo výlučnom vlastníctve mesta Šaľa. Na nehnuteľnosti, ktorá sa v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 1/2022 – XII. zo dňa 3.2.2022 stala predmetom nájmu (Zmluva o nájme č. 122/2022) bolo vybudovaných 17 parkovacích státí, pričom existujúci verejný chodník pre peších žiadateľ (nájomca) v rámci realizácie stavby preložil na vlastné náklady na pozemok v jeho vlastníctve medzi polyfunkčný bytový dom a plánované parkovacie miesta a zrealizoval aj prepojenie na existujúci chodník pre peších (príloha č. 4 - fotografie). Cez dotknutú nehnuteľnosť prechádzajú verejné rozvody inžinierskych sietí, o čom je žiadateľ informovaný.

Na nehnuteľnosti, ktorá sa v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 1/2022 – XII. zo dňa 3.2.2022 stala predmetom nájmu (Zmluva o nájme č. 122/2022) bolo vybudovaných 17 parkovacích státí, pričom existujúci verejný chodník pre peších žiadateľ (nájomca) v rámci realizácie stavby preložil na vlastné náklady na pozemok v jeho vlastníctve medzi polyfunkčný bytový dom a plánované parkovacie miesta a zrealizoval aj prepojenie na existujúci chodník pre peších (príloha č. 4 - fotografie). Cez dotknutú nehnuteľnosť prechádzajú verejné rozvody inžinierskych sietí, o čom je žiadateľ informovaný.

Žiadateľ súčasne predložil znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností č. 54/2025 vyhotoveného dňa 29.07.2025 súdnou znalkyňou Ing. Máriou Gašpírikovou, súdna znalkyňa v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností a v takto určenej kúpnej cene navrhol nehnuteľnosť odkúpiť do svojho výlučného vlastníctva.

Výsledkom rokovania Mestského zastupiteľstva v Šali 12. februára 2026 bolo odporúčenie podania žiadosti o zámenu nehnuteľností.

MsÚ prijal dňa 20.3.2026 v zmysle odporúčania Mestského zastupiteľstva v Šali od žiadateľa žiadosť o zámenu nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Šaľa (príloha č. 1 a č. 2) pozemok, parcela registra CKN číslo 2091/48, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m² v celosti vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa v C registri KN na LV č. 1 za nehnuteľnosť vo vlastníctve žiadateľa a to novovytvorená parcela registra CKN číslo 2009/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m² v celosti podľa návrhu geometrického plánu č. 012/2026 vyhotovený spoločnosťou GEOS ŠAĽA s.r.o. so sídlom Kúpeľná 1, 927 01 Šaľa, IČO: 56 180 454 (príloha č. 3) odčlenený od pozemku parc. č. 2009/1 záhrada o výmere 1048 m² a pozemku 2009/3 ostatná plocha o výmere 16 m², vedené katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa v C registri KN na LV č. 3633.

Žiadateľ súčasne predložil aj Znalecký posudok časti č. 29/2026 vyhotovený dňa 21.3.2026 Ing. Máriou Gašpírikovou, súdnou znalkyňou v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností (príloha č. 5). Žiadateľ je vlastníkom pozemkov parc. C KN č. 2009/1, záhrada o výmere 1048 m² a parc. C KN č. 2009/3, ostatná plocha o výmere 16 m², vedené katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 3633 a vybudoval na nich polyfunkčný bytový dom v rámci investičnej výstavby.

Podľa ustan. § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej len „zákon o majetku obcí“) *„Obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu“*.

Podľa ustan. § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí: *„Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:*

- 1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,*
- 2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a*
- 3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom,^{22d)} ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave⁴⁾ a meste Košice⁵⁾ neustanovujú inak“.*

Podľa ustan. § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí: *„Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku,^{22d)} okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f).....“*,

Podľa ustan. § 14 ods. 1 Zásad hospodárenia s majetkom mesta v platnom znení (ďalej len „Zásady“): *„Prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa použije v prípadoch, kedy vzhľadom na okolnosti prípadu nie je efektívne, hospodárne, účelné a účinné použiť pri prevode majetku mesta OVS, dražbu alebo priamy predaj“*.

Podľa ustan. § 14 ods. 2 písm. e) Zásad: „*Dôvodom hodným osobitného zreteľa pri prevodoch majetku mesta môže byť zámena nehnuteľností*“.

Podľa ustan. § 15 ods. 6 Zásad: „*Ak mestské zastupiteľstvo schváli zmluvný odplatný prevod nehnuteľného majetku mesta, ktorý má kupujúci v nájme, nájomné sa platí do dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho....*“.

Stanovisko MsÚ:

V zmysle právnych skutočností uvedených v dôvodovej správe, MsÚ navrhuje, aby MsZ schválilo návrh uznesenia v predloženom znení.