

M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

Mestské zastupiteľstvo v Šali

Materiál číslo D 1/7/2026

INTEVO – SK s.r.o., Nitrianska 1751, 927 05 Šaľa – žiadosť o kúpu pozemku vo vlastníctve mesta

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

A. prerokovalo

žiadosť o kúpu pozemku vo vlastníctve mesta,

B. konštatuje, že

1. nehnuteľnosti - pozemky, novovytvorené parcely registra C KN číslo 2338/71, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m², číslo 2338/72, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m², číslo 2338/73, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m² a 2338/70 v celosti, ktoré vznikli oddelením od pôvodných parciel registra C KN číslo 2338/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 43173 m² a číslo 2338/62, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 607 m², vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 podľa Geometrického plánu č. 064/2026, zo dňa 21.08.2026, ktorý vyhotovila spoločnosť GEOS ŠAĽA s.r.o., Kúpeľná 1, 927 01 Šaľa, IČO: 56 180 454, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa dňa 02.09.2026 pod číslom G1-400/2026, 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. pozemky vo výlučnom vlastníctve mesta Šaľa novovytvorené parcely registra C KN číslo 2338/71, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m², číslo 2338/72, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m², číslo 2338/73, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m² v celosti, ktoré vznikli oddelením od pôvodných parciel registra C KN číslo 2338/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 43173 m² a číslo 2338/62, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 607 m², vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 podľa Geometrického plánu č. 064/2026, zo dňa 21.08.2026, ktorý vyhotovila spoločnosť GEOS ŠAĽA s.r.o., Kúpeľná 1, 927 01 Šaľa, IČO: 56 180 454, úradne overený

katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa dňa 02.09.2026 pod číslom G1-400/2026, sú zastavané súčasťami polyfunkčnej budovy s.č. 2367 vo vlastníctve žiadateľa a na novovytvorenej parcele registra CKN č. 2338/70, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 207 m², ktorá vznikla oddelením od pôvodných parciel registra C KN číslo 2338/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 43173 m² a číslo 2338/62, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 607 m², vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 podľa Geometrického plánu č. 064/2026, zo dňa 21.08.2026, ktorý vyhotovila spoločnosť GEOS ŠAĽA s.r.o., Kúpeľná 1, 927 01 Šaľa, IČO: 56 180 454, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa dňa 2.09.2026 pod číslom G1-400/2026 sa nachádza stavba spevnených plôch, ktorá nie je predmetom evidencie katastra nehnuteľností a slúži ako príslušenstvo polyfunkčnej budovy s.č. 2367,

C. schvaľuje

podľa ust. § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov spôsob prevodu nehnuteľností vo vlastníctve mesta Šaľa a prevod nehnuteľností nachádzajúcich sa na ulici P. Pázmaňa v Šali, pozemky, novovytvorené parcely registra C KN číslo 2338/71, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m², číslo 2338/72, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m², číslo 2338/73, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m² a 2338/70 v celosti, ktoré vznikli oddelením od pôvodných parciel registra C KN číslo 2338/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 43173 m² a číslo 2338/62, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 607 m², vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 podľa Geometrického plánu č. 064/2026, zo dňa 21.08.2026, ktorý vyhotovila spoločnosť GEOS ŠAĽA s.r.o., Kúpeľná 1, 927 01 Šaľa, IČO: 56 180 454, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa dňa 02.09.2026 pod číslom G1-400/2026, spôsobom podľa ust. § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov pre spoločnosť INTEVO – SK s.r.o., so sídlom: Nitrianska 1751, 927 05 Šaľa, IČO: 36542229, do jej výlučného vlastníctva za kúpnu cenu 25,10 EUR/m², čo pri celkovej výmere 355 m² predstavuje celkovú kúpnu cenu 8 910,50 EUR, ktorá bola určená znaleckým posudkom č. 67/2026 vyhotovený dňa 08.09.2026 Ing. Štefanom Miškovičom, súdnym znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností.

Spracoval:

Mgr. Miloš Kopiary v. r.
referent OSMaZM

Predkladá:

Mgr. Miloš Kopiary v. r.
referent OSMaZM

Predložené mestskému zastupiteľstvu 15. októbra 2026

Dôvodová správa:

Mestský úrad v Šali (ďalej len „MsÚ“) prijal dňa 26.08.2026, doplnenú dňa 14.09.2026 žiadosť od spoločnosti INTEVO – SK s.r.o., Nitrianska 1751, 927 05 Šaľa, IČO: 36 542 229 (ďalej aj ako „žiadateľ“) o odkúpenie pozemkov vo výlučnom vlastníctve mesta Šaľa - novovytvorené parcely registra C KN číslo 2338/71, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m², číslo 2338/72, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m², číslo 2338/73, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m² a 2338/70 v celosti (ďalej spoločne aj ako „nehnutelnosti“), ktoré vznikli podľa Geometrického plánu č. 064/2026, zo dňa 21.08.2026, ktorý vyhotovila spoločnosť GEOS ŠAĽA s.r.o., Kúpeľná 1, 927 01 Šaľa, IČO: 56 180 454, úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa dňa 2.09.2026 pod číslom G1-400/2026 (ďalej aj ako „geometrický plán“) odčlenením od pôvodných parciel registra C KN číslo 2338/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 43173 m² a číslo 2338/62, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 607 m², vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 (Príloha č. 1 – Žiadosť, Príloha č. 2 – výpis z ORSR).

MsÚ vlastnou činnosťou z online katastrálnej mapy zistil, že pôdorys stavby vo výlučnom vlastníctve žiadateľa na ulici P. Pázmaňa – polyfunkčnej budovy so súpisným číslom 2367, postavenej na pozemku parc. CKN č. 2338/61, vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 84 (ďalej len „Polyfunkčná budova“) nekorešponduje s pôdorysom hranice pozemku parc. CKN č. 2338/61, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 435 m², vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 84, ktorá je rovnako vo výlučnom vlastníctve žiadateľa, ale stavba a jej súčasti zasahujú aj do nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve mesta Šaľa – pozemok parcela registra C KN číslo 2338/62, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 607 m², vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1, a preto MsÚ zaslal žiadateľovi písomnú výzvu na majetkovoprávne vysporiadanie nehnuteľností. (Príloha č. 3 – snímka z katastrálnej mapy, Príloha č. 4 – LV č. 84).

MsÚ pre komplexnosť informácií uvádza, že pozemok parc. registra CKN č. 2338/62, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 607 m², vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 žiadateľ v minulosti užíval na základe Nájomnej zmluvy na pozemok č. 2/2008-RSMM zo dňa 10.04.2008 (ďalej len „Zmluva“), uzatvorenej na dobu určitú do 31.3.2018 za účelom zariadenia staveniska, v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 20.12.2013 (predmetom ktorého bola zmena doby nájmu na dobu neurčitú) a v znení jej Dodatku č. 2 zo dňa 12.6.2017 (predmetom ktorého bola zmena účelu nájmu po skolaudovaní Polyfunkčnej budovy).

Užívanie Polyfunkčnej budovy bolo povolené Kolaudačným rozhodnutím č. 00429/2014/SU/00133 vydaného mestom Šaľa ako vecne a miestne príslušným stavebným úradom dňa 10.02.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 12.2.2014. Ku kolaudácii Polyfunkčnej budovy bolo doložené porealizačné zameranie spevnených plôch, z ktorého vyplýva, že na pozemku parc. CKN č. 2338/62 žiadateľ v rámci stavby vybudoval spevnené plochy, ktoré sú určené výlučne na užívanie spolu s Polyfunkčnou budovou (napr.: bočný vstup do kotolne zo zadnej strany, stavby, podesta a prestrešený hlavný vstup do stavby a pod.). Právny vzťah k pozemku vo vlastníctve mesta Šaľa parc. CKN č. 2338/62 bol preukazovaný v tom čase platnou a účinnou Zmluvou. Z priložených snímok zo street view je zrejmé, že bočný vstup do budovy z vedľajšej obslužnej komunikácie sa nachádza pod

d'alšími nadzemnými podlažiami Polyfunkčnej budovy ukotvenými do pozemku vo výlučnom vlastníctve mesta Šaľa nosným stĺpom stavby (Príloha č. 5 – snímky zo street view).

Zmluvu žiadateľ ako nájomca písomne listom doručeným mestu Šaľa dňa 31.01.2022 vypovedal a nájom zanikol uplynutím výpovednej doby dňa 30.04.2022. Odo dňa zániku Zmluvy žiadateľ užíval nehnuteľnosti bez právneho titulu ako pozemky zastavané stavbou vo výlučnom vlastníctve žiadateľa.

Na výzvu MsÚ žiadateľ reagoval doručenou žiadosťou o kúpu nehnuteľností. Žiadateľ súčasne predložil geometrický plán skutkového stavu (Príloha č. 6 – geometrický plán) a znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností č. 67/2026 vyhotoveného dňa 08.09.2026 Ing. Štefanom Miškovičom, súdnym znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností vo výške 8910,50 EUR za celý predmet prevodu (25,10 EUR/m²) a v takto určenej kúpnej cene navrhuje žiadateľ nehnuteľnosť odkúpiť do svojho výlučného vlastníctva (Príloha č. 7 – znalecký posudok).

Podľa ust. § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej lej „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 ust. § 9a ods. 15 písm. b) zákona o majetku obcí: *„Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou“*.

Podľa ust. § 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, okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f)...“*

Podľa ust. § 14 ods. 3 zásad hospodárenia s majetkom mesta v platnom znení *„Žiadateľ je povinný doručiť žiadosť o prevod majetku mesta spolu s prílohami podľa ust. § 5 ods. 2 Zásad, pričom znalecký posudok podľa ust. § 5 ods. 2 písm. f) Zásad nesmie byť v deň schvaľovania prevodu starší ako 9 mesiacov. Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku znáša žiadateľ“*.

Nehnuteľnosti sú zastavané stavbami vo výlučnom vlastníctve žiadateľa, ktoré žiadateľ skutočne vybudoval na základe Zmluvy a na základe uvedenej skutočnosti by v tomto prípade mohlo ísť o prevod pozemku podľa ust. § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov – prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Nehnuteľnosťami prechádzajú verejné rozvody inžinierskych sietí, o čom je žiadateľ informovaný a tieto vecné bremená boli zohľadnené aj v znaleckom posudku. Práva uloženia inžinierskych sietí zodpovedajúce vecným bremenám sú zároveň aj ako vecné bremená k nehnuteľnostiam zapísané na LV č. 1:

1. Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť uloženie plynárenských zariadení - STL plynovodov, ich prevádzku a údržbu na časti zaťažených nehnuteľností v katastrálnom území Šaľa na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 4/3, 5/12, 6/1, 6/3, 6/5, 6/6, 6/7,

- 6/9, 6/10, 2303/15, 2310/1, 2338/1, 2338/62, 2645/63, 2646, 2663/1, 2664, 2667/2, 2668, 2752/1, 2760, 2775, 2799/1, 2811/1 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 15/2013 zo dňa 29.09.2014 úradne overenom dňa 01.12.2014 pod číslom 414/2014 v prospech SPP - distribúcia, a.s., IČO 35910739, Mlynské nivy 44/b, 82511 Bratislava podľa č. V 482/15 zo dňa 17.04.2015,
2. Vecné bremeno na parcelu registra "C" p.č. 2338/1 spočívajúce v povinnosti strpieť uloženie plynárenských zariadení STL plynovodov, ich prevádzku a údržbu na časti zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 2/2012 zo dňa 11.12.2012, úradne overeného dňa 16.01.2013 v prospech SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava, IČO: 35910739 podľa č. V 456/14 zo dňa 17.06.2014 č.z. 1083/14,
 3. Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35697270 v rozsahu ustan. § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete, stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 2181/9, č. 2338/1, č. 2338/57, č. 2667/2, č. 2668, č. 2677/2, č. 2684, č. 2704, č. 2760, č. 2774, č. 2775, č. 5019/3, č. 5019/18, č. 5019/19 - Z-2378/2017 - č.z. 2703/17. Geometrický plán G1-89/2021 - V-140/2021 - č.z. 759/21.

Okrem uvedených inžinierskych sietí podľa informácií MsÚ prechádzajú nehnuteľnosťami aj verejné rozvody teplovodov vo vlastníctve spoločnosti MeT Šaľa spol. s r.o., verejné rozvody vodovodu, verejné rozvody optických sietí a verejné rozvody elektriny, ktoré nie sú ako vecné práva zapísané na LV č. 1, k.ú. Šaľa.

Žiadateľ je zapísaný v registri partnerov verejného sektora – link: <https://rpvs.gov.sk/rpvs/Partner/Partner/Detail/6931>.

Stanovisko MsÚ:

Z právnych skutočností uvedených v dôvodovej správe vyplýva, že na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom žiadosti žiadateľa sa skutočne nachádzajú stavby vo vlastníctve žiadateľa, ktoré sú buď samotné súčasťou stavby polyfunkčnej budovy s.č. 2367, alebo boli postavené spolu s polyfunkčnou budovou s.č. 2367 a slúžia ako jej príslušenstvo. Vzhľadom na uvedené, MsÚ má za to, že je možné v prípade žiadosti žiadateľa (ktorá bola mestu Šaľa doručená na základe výzvy mesta Šaľa na majetkovoprávne vysporiadanie nehnuteľností) aplikovať postup majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov vo vlastníctve mesta Šaľa podľa ust. § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a MsÚ odporúča MsZ prijať uznesenie v navrhovanom znení.