
NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA
DŇA 24.09.2025

K bodu: Zámer zameniť nehnuteľnosti v areáli ČOV Nemšová, katastrálne územie Ľuborča - Regionálna vodárenská spoločnosť Vlára – Váh, s.r.o.

Spracoval: JUDr. Tatiana Hamarová

Schválil: Ing. Rudolf Kúkel PhD.

Predkladá: JUDr. Tatiana Hamarová

Materiál obsahuje: Návrh uznesenia
Dôvodovú správu s prílohami

Počet výtlačkov: 21

Rozdeľovník: členovia MsZ - 13x
primátor mesta
prednosta MsÚ
MsÚ - odd. správne, soc. vecí, podnikania, život. prostredia a kultúry
MsÚ - odd. finančné a správy mestského majetku
MsÚ - odd. výstavby
MsÚ - hlavný kontrolór
MsÚ - archív
vedúci VPS. m. p. o.

Prerokované :

a) v Komisii životného prostredia a výstavby dňa ...09.2025 - stanovisko predloží predseda

b) v Komisii finančnej a správy majetku mesta dňa ...09.2025- stanovisko predloží predseda

N á v r h n a u z n e s e n i e

Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej na základe prerokovaného materiálu

schvaľuje

1. pozemky, **C KN parcelu č. 2536/3** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 209 m², **C KN parcelu č. 2536/4** zastavané plochy a nádvoria o výmere 131 m², **C KN parcelu č. 2536/5** zastavané plochy a nádvoria o výmere 63 m², **C KN parcely č. 2537** zastavané plochy a nádvoria o výmere 979 m², **C KN parcely č. 2538** zastavané plochy a nádvoria o výmere 2361 m², **C KN parcely č. 2539/2** zastavané plochy a nádvoria o výmere 321 m², zapísaných na liste vlastníctva č. 2106 katastrálne územie Ľuborča ako **prebytočný majetok** mesta Nemšová v súlade s článkom II ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová
2. v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov spôsob prevodu nehnuteľného majetku – zámer zameniť pozemky medzi mestom Nemšová a spoločnosťou Regionálna vodárenská spoločnosť Vlára – Váh, s.r.o. nasledovne:
 - a) **pozemky vo výlučnom vlastníctve mesta Nemšová** (podiel 1/1):

- **C KN parcelu č. 2536/3** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 209 m², **C KN parcelu č. 2536/4** zastavané plochy a nádvorie o výmere 131 m², **C KN parcelu č. 2536/5** zastavané plochy a nádvorie o výmere 63 m², **C KN parcely č. 2537** zastavané plochy a nádvorie o výmere 979 m², **C KN parcely č. 2538** zastavané plochy a nádvorie o výmere 2361 m², **C KN parcely č. 2539/2** zastavané plochy a nádvorie o výmere 321 m², zapísaných na liste vlastníctva č. 2106 katastrálne územie Ľuborča

za

- b) **budovu vo výlučnom vlastníctve spoločnosti Regionálna vodárenská spoločnosť Vlára – Váh, s.r.o** (podiel 1/1)

- **budovu so súpisným číslom 1149** postavenú na pozemku, C KN parcele č. 2539/1, zapísanú na liste vlastníctva č. 1666, katastrálne územie Ľuborča

ako prípad hodný osobitného zreteľa

Podmienky zámeny:

1. Zámena sa bude realizovať bez finančného vyrovňania
2. Všetky náklady spojené so zámenou pozemkov (správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva, vyhotovenie znaleckého posudku) hradia zmluvné strany rovným dielom.

Zdôvodnenie zámeny nehnuteľností ako prípad hodný osobitného zreteľa :

Zámenou nehnuteľností dôjde k majetkoprávnemu vysporiadaniu nehnuteľností v areáli Čistiarnie odpadových vôd Nemšová.

Predmetom zámeny sú na strane jednej nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta - pozemky, C KN parcely č. 2536/3, 2536/4, 2536/5, 2537, 2538, 2539/2 v katastrálnom území Ľuborča, na ktorých sú postavené stavby vo vlastníctve spoločnosti Regionálna vodárenská spoločnosť Vlára – Váh, s.r.o. Na druhej strane je predmetom zámeny budova so súpisným číslom 1149 vo vlastníctve spoločnosti RVSVV, s.r.o., v ktorej je prevádzka zberného dvora. Budova so súpisným číslom 1149 tvorila jeden celok s prevádzkovou budovou a ako jedna stavba boli mestom Nemšová v roku 2010 vložené ako nepeňažný vklad do majetku spoločnosti RVSVV, s.r.o. V roku 2025 došlo po zápise kolaudačného rozhodnutia k rozdeleniu tejto budovy a k zápisu dvoch budov so samostatným súpisným číslom. Po majetkoprávnom vysporiadaní bude budova zberného dvora opäť vo vlastníctve mesta a prevádzková budova so súpisným číslom 943 zostane vo vlastníctve spoločnosti RVSVV, s.r.o.

Zámena pozemkov bude realizovaná podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s článkom V písm. D ods. 2 písm. k. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová (ide o prevod pozemku na základe zámennej zmluvy).

Podľa znaleckého posudku č. 136/2025 Ing. Šárky Kurucovej zo dňa 07.09.2025 je všeobecná hodnota prevádzaných pozemkov vo vlastníctve mesta Nemšová 28,61 €/m² (116 271,04 €).

Podľa znaleckého posudku č. 136/2025 Ing. Šárky Kurucovej zo dňa 07.09.2025 je všeobecná hodnota budovy so súpisným číslom 1149 vo vlastníctve spoločnosti Regionálna vodárenská spoločnosť Vlára – Váh, s.r.o. 117 085,87 €.

Schválenie uznesenia :

Bod 1 sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou poslancov,

Bod. 2 sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov

Dôvodová správa

K bodu: Zámer zameniť nehnuteľnosti v areáli ČOV Nemšová, katastrálne územie Ľuborča - Regionálna vodárenská spoločnosť Vlára – Váh, s.r.o.

Materiál je pripravený v súvislosti s majetkoprávnym vysporiadaním nehnuteľností v areáli Čistiarne odpadových vôd Nemšová.

Predmetom zámeny sú na strane jednej nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta - pozemky, C KN parcely č. 2536/3, 2536/4, 2536/5, 2537, 2538, 2539/2 v katastrálnom území Ľuborča, na ktorých sú postavené stavby vo vlastníctve spoločnosti RVSVV, s.r.o. a na strane druhej budova so súpisným číslom 1149 vo vlastníctve spoločnosti RVSVV, s.r.o., v ktorej je prevádzka zberného dvora. Budova so súpisným číslom 1149 tvorila jeden celok s prevádzkovou budovou a ako jedna stavba boli mestom Nemšová v roku 2010 vložené ako nepeňažný vklad do majetku spoločnosti RVSVV, s.r.o. V roku 2025 došlo po zápise kolaudačného rozhodnutia k rozdeleniu tejto budovy a k zápisu dvoch budov so samostatným súpisným číslom. Po majetkoprávnom vysporiadaní bude budova zberného dvora opäť vo vlastníctve mesta a prevádzková budova so súpisným číslom 943 zostane vo vlastníctve spoločnosti RVSVV, s.r.o.

Zámenu týchto nehnuteľností je možné realizovať podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa v spojení s článkom V písm. D ods. 2 písm. k. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová (ide o prevod majetku mesta na základe zámennej zmluvy).

Podľa článku V ods. 3 zásad pri zámene nehnuteľností hradia zmluvné strany náklady na znalecký posudok, geometrický plán a správny poplatok rovným dielom, ak mestské zastupiteľstvo neurčí inak.

Podľa znaleckého posudku č. 136/2025 Ing. Šárky Kurucovej zo dňa 07.09.2025 je všeobecná hodnota prevádzaných pozemkov vo vlastníctve mesta Nemšová 28,61 €/m² (116 271,04 €).

Podľa znaleckého posudku č. 136/2025 Ing. Šárky Kurucovej zo dňa 07.09.2025 je všeobecná hodnota budovy so súpisným číslom 1149 vo vlastníctve spoločnosti Regionálna vodárenská spoločnosť Vlára – Váh, s.r.o. 117 085,87 €.

V Nemšovej dňa 08.09.2025

JUDr. Tatiana Hamarová

k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,90 * 0,90 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	2,1546
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * K_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 2,1546$	28,61 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2536/3	$209,00 \text{ m}^2 * 28,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 979,49
parcela č. 2536/4	$131,00 \text{ m}^2 * 28,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 747,91
parcela č. 2536/5	$63,00 \text{ m}^2 * 28,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 802,43
parcela č. 2537	$979,00 \text{ m}^2 * 28,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	28 009,19
parcela č. 2538	$2 361,00 \text{ m}^2 * 28,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	67 548,21
parcela č. 2539/2	$321,00 \text{ m}^2 * 28,61 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 183,81
Spolu		116 271,04

III. ZÁVER**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu budovy s.č. 1149 n parc.č. KNC 2539/1 a pozemkov parc.č. KNC 2536/3, parc.č. KNC 2536/4, parc.č. KNC 2536/5, parc.č. KNC 2537, parc.č. KNC 2538, a parc.č. KNC 2539/2 v k.ú. Ľuborča, mesto Nemšová, okres Trenčín.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova s.č. 1149 na parc.č. KNC 2539/1	117 085,87

Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2536/3 (209 m ²)	5 979,49
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2536/4 (131 m ²)	3 747,91
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2536/5 (63 m ²)	1 802,43
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2537 (979 m ²)	28 009,19
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2538 (2 361 m ²)	67 548,21
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2539/2 (321 m ²)	9 183,81
Spolu pozemky (4 064,00 m²)	116 271,04
Všeobecná hodnota celkom	233 356,91
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	233 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestotridsaťtisíc Eur	

V Dubnici nad Váhom, dňa 07.09.2025



Ing. Kurucová Šárka

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 30.4.2025
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1666
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2106
4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1
5. Snímka z katastrálnej mapy, stiahnutá z kat. portálu
6. Potvrdenie o veku stavby budovy
7. Pôdorys podlažia, rez budovou
8. Situácia umiestnenia nehnuteľností v meste
9. Fotodokumentácia nehnuteľností