
NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA
DŇA 24.09.2025

K bodu: **Zámer odpredať C KN parcely č. 474/13, 474/14, k. ú. Nemšová – Pavol Michalík a manželka**

Spracoval: JUDr. Tatiana Hamarová

Schválil: Ing. Rudolf Kúkel PhD.

Predkladá: JUDr. Tatiana Hamarová

Materiál obsahuje: Návrh uznesenia
Dôvodovú správu s prílohami

Počet výťahov: 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. 474/13** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m² a **C KN parcelu č. 474/14** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m², vytvorené geometrickým plánom č. 45682925-22/2023 z pozemku, E KN parcely č. 2449/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 2171, katastrálne územie Nemšová ako **prebytočný majetok** mesta Nemšová v súlade s článkom II ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová
2. podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **spôsob prevodu pozemku, C KN parcely č. 474/13** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m², vytvorenej geometrickým plánom č. 45682925-22/2023 z pozemku, E KN parcely č. 2449/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 2171, katastrálne územie Nemšová do bezpodielového spoluvlastníctva **Pavlovi Michalíkovi a manželke Mariane**, rod. Švančárkovej, obaja bytom Slovenskej armády 589/44, Nemšová za kúpnu cenu **50 €/m²**

- ako prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa v zmysle § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- 3. **odpredaj** pozemku, **C KN parcely č. 474/13** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m², vytvorenej geometrickým plánom č. 45682925-22/2023 z pozemku, E KN parcely č. 2449/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 2171, katastrálne územie Nemšová **podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov do bezpodielového spoluvlastníctva Pavlovi Michalíkovi a manželke Mariane**, rod. Švančárkovej, obaja bytom Slovenskej armády 589/44, Nemšová za kúpnu cenu **50 €/m²**
- 4. v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **spôsob prevodu - zámer odpredať** pozemok, **C KN parcelu č. 474/14** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m², vytvorenú geometrickým plánom č. 45682925-22/2023 z pozemku, E KN parcely č. 2449/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 2171, katastrálne územie Nemšová ako **prípád hodný osobitného zreteľa** do bezpodielového spoluvlastníctva **Pavlovi Michalíkovi a manželke Mariane**, rod. Švančárkovej, obaja bytom Slovenskej armády 589/44, Nemšová za kúpnu cenu **50 €/m²**

Všetky náklady spojené s prevodom pozemkov hradia kupujúci

Zdôvodnenie odpredaja parcely č.474/14 ako prípad hodný osobitného zreteľa :

Prevádzaný pozemok je oplotený, nachádza sa na ulici Slovenskej armády v katastrálnom území Nemšová a dlhodobo ho užívajú žiadatelia.

V zmysle článku V písm. D ods. 2 písm. b. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ide o prevod pozemku dlhodobo využívaného vlastníkom susednej nehnuteľnosti za predpokladu, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností, (napr. predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú umiestnené aj vstupy do domov, garáží a pod.) za predpokladu, že prevádzaná výmera nepresahuje 300 m².

Podľa znaleckého posudku č. 25/2025 znalca Ing. Pavla Bogára zo dňa 02.09.2025 je všeobecná hodnota prevádzaného pozemku 29,82 €/m².

Schválenie uznesenia:

Uznesenie 1,2,3 sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou poslancov

Uznesenie 4 sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov

Dôvodová správa

K bodu: Zámer odpredať C KN parcely č. 474/13, 474/14, k. ú. Nemšová – Pavol Michalík a manželka

Materiál je spracovaný na základe žiadosti Pavla Michalíka a manželky Mariany, bytom Slovenskej armády 589/4, Nemšová o odkúpenie pozemkov, C KN parcely č. 474/13 o výmere 9 m², 474/14 o výmere 60 m², ktoré boli vytvorené na základe geometrického plánu z mestského pozemku, E KN parcely č. 2449/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 2171, katastrálne územie Nemšová. Pozemky sa nachádzajú na ulici Slovenskej armády – C KN parcela č. 474/13 je parcela pod rodinným domom, ktorý je vo výlučnom vlastníctve žiadateľky a pozemok, C KN parcela č. 474/14 je pred rodinným domom, ide o oplotený pozemok, ktorý dlhodobo užívajú žiadatelia.

Podľa listu vlastníctva č. 275 k.ú. Nemšová je výlučnou vlastníčkou rodinného domu so súpisným číslom 589 a pozemkov, C KN parcely č. 475/1, 475/2 žiadateľka Mariana Michalíková.

Pri majetkoprávnom vypořádání pozemku pod rodinným domom sa postupuje podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa).

Predaj pozemku, C KN parcely č. 474/14 sa realizuje podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa – podľa článku V písm. D bod 2 písm. b. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ide o prevod pozemku dlhodobo využívaného vlastníkom susednej nehnuteľnosti za predpokladu, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností, (napr. predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú umiestnené aj vstupy do domov, garáží a pod.) za predpokladu, že prevádzaná výmera nepresahuje 300 m².

Kúpna zmluva sa bude uzatvárať na všetky parcely až po schválení samotného odpredaja C KN parcely č. 474/14.

Podľa znaleckého posudku č. 25/2025 znalca Ing. Pavla Bogára zo dňa 02.09.2025 je všeobecná hodnota prevádzaných pozemkov 29,82 €/m².

V Nemšovej dňa 02.09.2025

JUDr. Tatiana Hamarová

TM kon

Pavol Michalík a manželka Mariana, obaja bytom Slovenskej armády 589/4, 914 41 Nemšová

Mestský úrad v Nemšovej	
Dátum: 12.8.2025	
Číslo zápisu: 7520/25	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

Mesto Nemšová
Mestský úrad Nemšová
Ul. Janka Palu 2/3

914 41 Nemšová

V Nemšovej, dňa 12.8.2025

Vec: Žiadosť o odpredaj pozemkov

Podľa listu vlastníctva č. 275 v katastrálnom území Nemšová je Mariana Michalíková vlastníčkou pozemkov, C KN parcely č. 475/1, č. 475/2 a rodinného domu so súpisným číslom 589, ktoré sa nachádzajú na ulici Slovenskej armády.

Po zameraní geometrickým plánom bolo zistené, že časť rodinného domu je postavená na pozemku, C KN parcele č. 474/13 ako aj predzáhradka na parcele č. 474/14 sa nachádzajú na mestskom pozemku. Tieto parcely boli vytvorené z mestského pozemku, E KN parcely č. 2449/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 2171.

Uvedené pozemky sú oplotené, užívame ich dlhodobo a na základe uvedených skutočností Vás žiadame, aby mesto pozemky, C KN parcelu č. 474/13 o výmere 9 m² (pod domom) a C KN parcelu č. 474/14 o výmere 60 m² (predzáhradka) odpredalo do nášho bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Pavol Michalík

Mariana Michalíková

Prílohy: geometrický plán
znalecký posudok

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 309	Trenčín	Dátum vyhotovenia	: 15.08.2025
Obec	: 506281	NEMŠOVÁ	Čas vyhotovenia	: 10:15
Katastrálne územie	: 839639	Nemšová	Údaje platné k	: 14.08.2025 18:00

VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 275

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
475/1	132	zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	0
475/2	653	záhrada	4		1	1	0
Iné údaje							
Bez zápisu							

Legenda	
Kód spôsobu využívania pozemku	
4	Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
15	Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Kód spoločnej nehnuteľnosti	
1	Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Kód umiestnenia pozemku	
1	Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Kód právneho vzťahu	

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
589	475/1	10	Rodinný dom		1
Iné údaje					
Bez zápisu					

Legenda	
Kód druhu stavby (budovy)	
10	Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby	
1	Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
2	Michalíková Mariana r. Švančárková, Slovenskej armády 589/44, Nemšová, SR , Dátum narodenia:26.08.1971	1/1
<i>Tituly nadobudnutia</i>		
Z 1691/01 D 888/00 OSVEDČENIE O DEDIČSTVE		
V 1558/08 Darovacia zmluva Vz 124/08		
<i>Poznámky</i>		
Bez zápisu		
<i>Iné údaje</i>		
Bez zápisu		

Správcovia

Počet správcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

Nájomcovia

Počet nájomcov: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

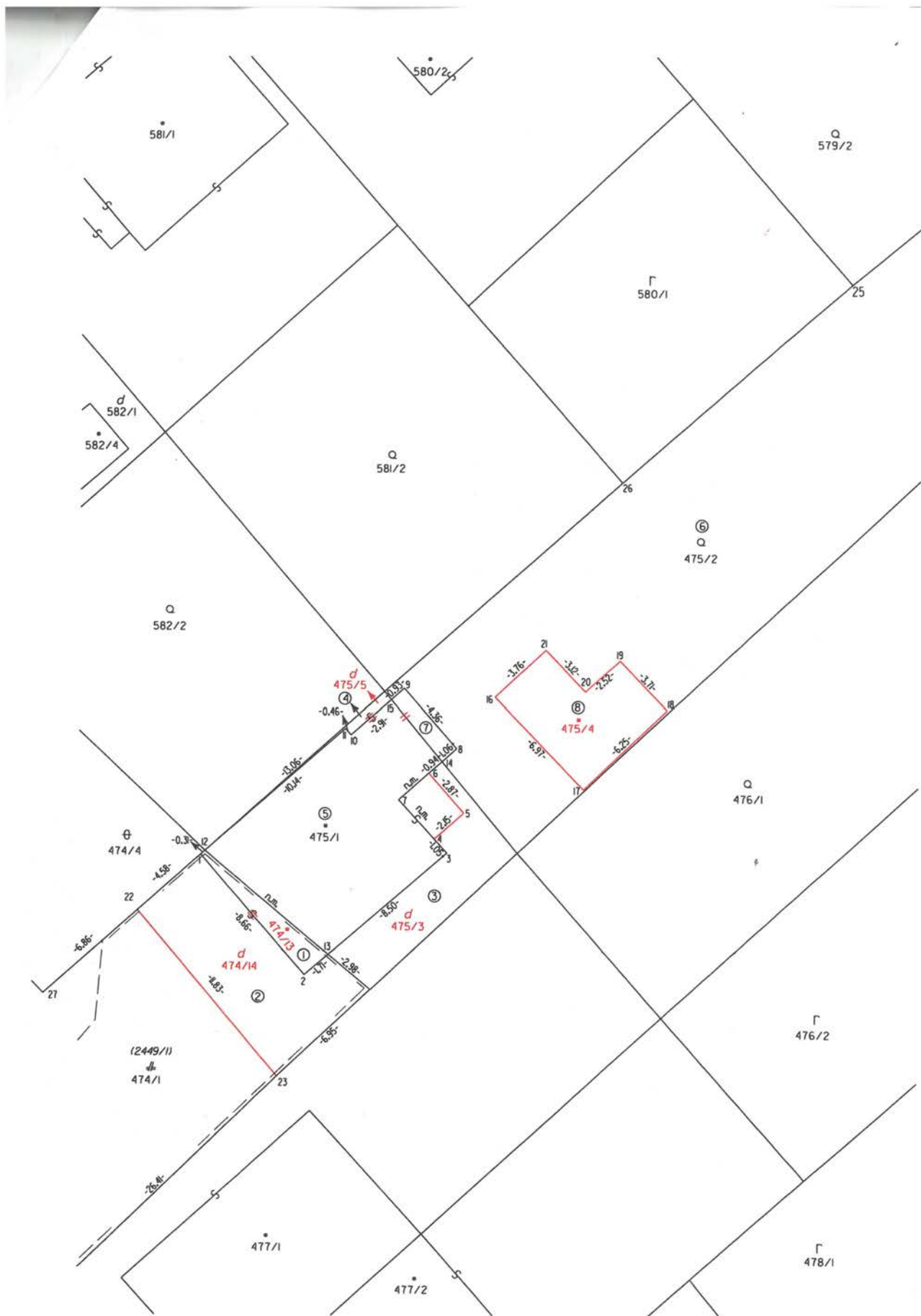
Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát	K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi
Bez zápisu		

<i>Tituly nadobudnutia</i>		
Bez zápisu		

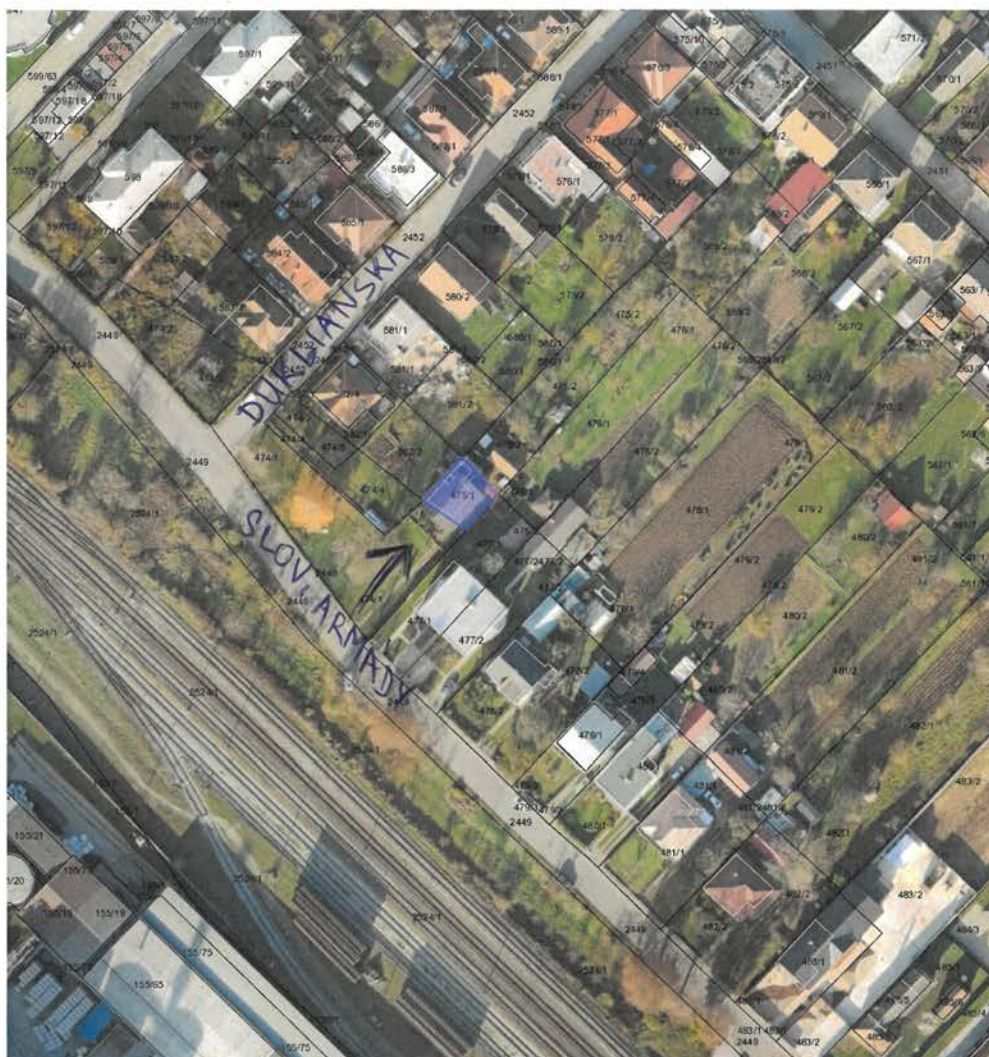
<i>Poznámky</i>		
Bez zápisu		





mesto
Nemšová

Detail parcely



© T-MAPY, s.r.o.

20 m

parcely C č. 475/1

katastrálne územie

Nemšová (839639)

výmera

132 m²

druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

druh právneho vzťahu

neevidovaný

stavby

Rodinný dom
súpisné číslo 589

2.1.1.1 Pozemok na novovzniknutých parcelách C-KN č. 474/13, 474/14, k. ú. Nemšová

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
474/13	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
474/14	zastavaná plocha a nádvorie	60,00	1/1	60,00
Spolu výmera				69,00

Obec:

Nemšová

Výhodisková hodnota:

VH₀ = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytne zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostne oblasti vily alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _o 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytné alebo rekreačné polohy)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient povýšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej výhodiskovej hodnote	2,50
k _a koeficient redukujúcich faktorov	Vzhľadom na situáciu na trhu s nehnuteľnosťami	
	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 \cdot 1,05 \cdot 0,90 \cdot 1,30 \cdot 1,50 \cdot 2,50$	5,9889
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{0,1} = VH_{0,1} \cdot k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 \cdot 5,9889$	29,82 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 474/13	$9,00 \text{ m}^2 \cdot 29,82 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	268,38
parcela č. 474/14	$60,00 \text{ m}^2 \cdot 29,82 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	1 789,20
Spolu		2 057,58

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Podľa objednávky č. 25/2025 zo dňa 27. 8. 2025 je znaleckou úlohou:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku na novovytvorených parcelách C-KN č. 474/13 a 474/14, oddelených od parcely C-KN č. 474/1 geometrickým plánom č. 45682925-22/2023

Odpoveď:

Všeobecná hodnota pozemku na novovytvorených parcelách C-KN č. 474/13 a 474/14, oddelených od parcely C-KN č. 474/1 geometrickým plánom č. 45682925-22/2023 je 2 060,00 €.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok na novovzniknutých parcelách C-KN č. 474/13, 474/14, k. ú. Nemšová - parc. č. 474/13 (9 m²)	268,38
Pozemok na novovzniknutých parcelách C-KN č. 474/13, 474/14, k. ú. Nemšová - parc. č. 474/14 (60 m²)	1 789,20
Všeobecná hodnota celkom	2 057,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	2 060,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícšesťdesiat Eur	



V Trenčianskych Stankovciach dňa 2. 9. 2025

Ing. Pavol Bogár

odokumentácia

kovce



174/14,
odu