



OBEC VEĽKÉ ZÁLUŽIE

Materiál na rokovanie Obecného zastupiteľstva vo Veľkom Záluží

Názov:	Žiadosť o odkúpenie pozemku vo vlastníctve Obce Veľké Zálužie, žiadateľ: Ján Fiala, Dlhý rad 208/50, 951 35 Veľké Zálužie - zámer
Predkladateľ:	J. Bozán – predseda stavebnej komisie
Dátum:	18.11.2025
Odôvodnenie:	<p>Dňa 06.06.2025 sa na Obec Veľké Zálužie obrátil so žiadosťou Ján Fiala, Dlhý rad 208/50, 951 35 Veľké Zálužie – o odkúpenie časti obecného pozemku vo vlastníctve obce.</p> <p>Na základe výkazu výmer GP č. 04/2025, vyhotoveného dňa 19.09.2025 ENVI-GEOS s.r.o., úradne overeného dňa 13.10.2025 pod č. G1-2154/2025 sa z par.reg. „E“ č. 563 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31930 m² odčlenil diel č. 3- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m² a diel č. 4- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m².</p> <p>Na základe uvedeného GP sa odčlenil diel č.1 a diel č. 2. Diel č. 1, 2 a 3, ktoré tvoria novovytvorenú parc. reg. „C“ parc.č. 347/4- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 102 m². Diel č. 4 je zároveň novovytvorenou parc. reg. „C“ 563/62- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m². Nehnutelnosti sa nachádzajú v obci a kat. úz. Veľké Zálužie.</p> <p>Na nehnuteľnosti označenej ako diel č. 3 stojí rodinný dom vo vlastníctve žiadateľa. Na nehnuteľnosti označenej ako diel č. 4 stojí oplotenie rodinného domu vo vlastníctve žiadateľa.</p> <p>Obec Veľké Zálužie je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Veľké Zálužie, zapísanej na LV č. 3534 katastrálne územie Veľké Zálužie KN E parc. č. 563 – zastavaná plocha o výmere 31930 m², v celosti (1/1).</p> <p>Žiadateľ je výlučným vlastníkom pozemku na LV č. 5042: KN C 347/1 k.ú. Veľké Zálužie - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200m² · KN C 347/2 k. ú. Veľké Zálužie - záhrada o výmere, o výmere 458 m².</p> <p>Obec Veľké Zálužie má na základe žiadosti Jána Fiala, Dlhý rad 208/50, 951 35 Veľké Zálužie zámer previesť vlastnícke právo k vyššie označenému dielu č. 3 a 4 v celosti 1/1 dôvodom hodným osobitného zreteľa.</p> <p>Spolu je to 154m². Rodinný dom nie je vôbec zapísaný na katastrálnej mape, pre jeho majetkovoprávne vysporiadanie je potrebné zosúladiť reálny stav so stavom právnym.</p>

	<p>Dôvod hodný osobitného zreteľa: majetkovoprávne usporiadanie pozemkov. Zosúladienie skutkového a právneho stavu.</p> <p>Parcela nie je pre obec využiteľná, prevodom sa zosúladi skutočný stav so stavom právnym podľa Internej smernice č. 1/2024 – Zásady hospodárenia s majetkom Obce Veľké Zálužie, dodatok č. 1 v plnom znení, čl. VI, časť D, odsek 2, písm. a), bod I.</p> <p>Stavebná komisia zasadala dňa 16.09.2025 a odporúča obecnému zastupiteľstvu odpredaj predmetného pozemku dôvodom hodným osobitného zreteľa v rozsahu podanej žiadosti po predložení znaleckého posudku na predmet podanej žiadosti.</p> <p>Znalecký posudok číslo 107/2025 vypracovaný Ing. Ľubošom Fuskom zo dňa 13.10.2025 bol na obecný úrad predložený.</p> <p>Kúpna cena za odpredaj uvedených nehnuteľností je vo výške podľa ZP č. 107/2025 a to 29,49 eur/m².</p> <p>Všeobecná hodnota pozemku je spolu 154m² x 29,49 EUR/m² = 4.541,46 EUR</p>
<p>Návrh na uznesenie</p>	<p><i>Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Záluží</i></p> <p>a) prerokovalo</p> <p>žiadosť Jána Fialu, Dlhý rad 208/50, 951 35 Veľké Zálužie – o odkúpenie časti obecného pozemku na LV č. 3534, parcely KN E č. 563 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31930 m², od ktorej sa GP č. 04/2025, vyhotoveným dňa 19.09.2025 ENVI-GEOS s.r.o., úradne overeným dňa 13.10.2025 pod č. G1-2154/2025 odčlenil diel č. 3- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m² a diel č. 4- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m².</p> <p>b) berie na vedomie stanovisko stavebnej komisie</p> <p>c) schvaľuje zámer</p> <p>odpredať Jánovi Fialovi, Dlhý rad 208/50, 951 35 Veľké Zálužie časť obecného pozemku vo vlastníctve obce. Na základe výkazu výmer GP č. 04/2025, vyhotoveného dňa 19.09.2025 ENVI-GEOS s.r.o., úradne overeného dňa 13.10.2025 pod č. G1-2154/2025 sa z „E“ par.č. 563 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31930 m², odčlenil diel č. 3- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m² a diel č. 4- zastavaná plocha a nádvorie o výmere o výmere 136 m².</p> <p>Na základe uvedeného GP sa odčlenil i diel č.1 a diel č. 2. Diel č. 1, 2 a 3 tvoria novovytvorenú „C“ parc.č. 347/4- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 102 m². Diel č. 4 je zároveň novovytvorenou „C“ parc. 563/62- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m².</p> <p>Predmetom prevodu sú označený diel č. 3 a diel č. 4 v rozsahu 1/1 v pomere k celku.</p> <p>Nehnutelnosti sa nachádzajú v obci a kat. úz. Veľké Zálužie.</p> <p>Ide o prevod formou osobitného zreteľa podľa Internej smernice Obce Veľké Zálužie č. 1/2024 (dodatok v plnom znení) Zásady hospodárenia s majetkom obce Veľké Zálužie, článok IV, Časť D: postup obce pri predaji z dôvodu hodného osobitného zreteľa, odsek 2. písm. a), bod. I., nakoľko ide o prevod nehnuteľností na ktorých je postavený rodinný dom a oplotenie vo vlastníctve žiadateľa. Parcely nie sú pre obec využiteľné, prevodom sa</p>

Komentár od [LKB1]: Musia byť buď cenu, alebo určitú cenu (napr. cena bude určená podľa ZP)

Komentár od [LKB2]: Hodnota podľa predloženého ZP je nižšia ako pri protíahom pozemku, ktorý je tiež predmetom prevodu (Škoríková). OZ môže určiť cenu, cena podľa ZP je cena minimálna!

zosúladi skutočný stav so stavom právnym, pričom výmera predávanej plochy je menšia ako 200 m².

Znalecký posudok číslo 107/2025 vypracovaný Ing. Ľubošom Fuskom zo dňa 13.10.2025 bol na obecný úrad predložený.

Kúpna cena za odpredaj uvedených nehnuteľností je vo výške podľa ZP č. 107/2025 a to 29,49 eur/m².



Ján Fiala, Dlhý rad 208/50, 951 35 Veľké Zálužie

Obec Veľké Zálužie

Obecná 955/2

951 35 Veľké Zálužie

O B E C N Ý Ú R A D Veľké Zálužie	
Dátum: 06. 06. 2025	
Podacie číslo: 3271	Číslo spisu: 000-5/2025/00076
Prílohy: 4	Vybavuje: SOM

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku

Dolu podpísaný Ján Fiala, nar.15.10.1991, trvale bytom Dlhý rad208/50, 951 35 Veľké Zálužie, kde som vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Veľké Zálužie, na parcele registra -C č. 347/1,o výmere 200m2,zastavaná plocha a nádvorie k.ú. Veľké Zálužie – Lv. 5042.


Odkúpenie pozemku žiadam z dôvodu zápisu svojho rodinného domu- nehnuteľnosti podľa skutkového stavu do katastra nehnuteľností. Rodinný dom so sup. číslom 133 zapísaný v LV. číslo 5042 je evidovaný na adrese Dlhý rad 208/50, Veľké Zálužie.

Rodinný dom je čiastočne umiestnený na pozemku obce Veľké Zálužie p.č.563/62 o výmere 18m2 a hranice oplotenie rodinného domu sa nachádzajú tiež na parcele č.563/62 o výmere 136m2.

Príloha : geom.plán

Lv

Fotodokumentácia



Vo Veľkom Záluží 06.06.2025

L.č.: 0911 / 593 090



700K ←

On 10/1/22



Don't know
C. J. [unclear]





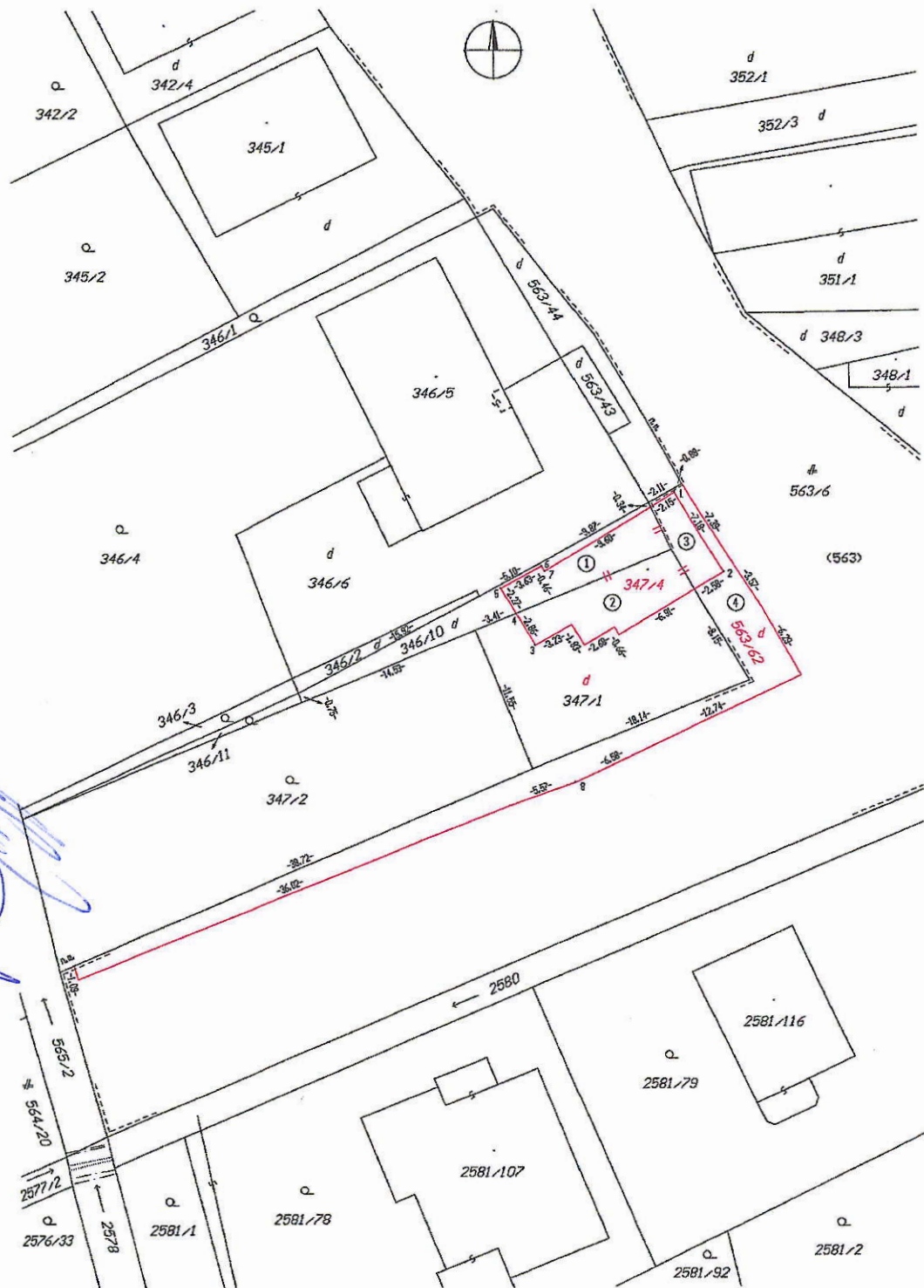
On the left



Dr. [unclear]
[unclear]





Handwritten signature in blue ink, possibly reading "D. J. [unclear]".



Spoplatené podľa zákona č. 145/98 Z. z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotovitel':  ENVI - GEOS, s. r. o. Cabajská č. 11/14 949 01 Nitra tel.: 0903 / 687 364 IČO: 34 139 559 e-mail: envi-geos @ envi-geos.sk		Kraj: Nitriansky Kat. územie: Veľké Zálužie	Okres: Nitra Číslo plánu: 04 / 2025	Obec: Veľké Zálužie Mapový list č.: Z.S. XI-20-17
GEOMETRICKÝ PLÁN		na oddelenie a určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p. č. 347/4 a 563/62		
Vyhotovitel': Dňa: 19. 09. 2025 Meno: Ing. Ľubomír Melenc Nové hranice boli v prírode označené múrmí, plotom Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2153 Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Autorizačne overil: Dňa: 19. 09. 2025 Meno: Ing. Vladimír Kartusek Náležitostami a presnosťou zodpovedajú predpisom	Uradne overil: Dňa: 13. 10. 2025 Meno: Ing. Rudolf Szombat Číslo: 01-2154/2025 Uradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 218/1995 Z. z. o geodézii a kartografii	 Pečiatka a podpis

č.č. 6.50 - 1997

Výkaz výmer																	
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav						
Pkn. vložky	Listu vlastn.	Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku Kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN - E	KN - C	ha	m2								ha	m2		
Stav právny																	
	5042			346/10	78			zastav. plocha	1	347/4	36		346/10	42		zastav. plocha 18	Doterajší
	5042			347/1	200			zastav. plocha	2	347/4	48		347/1	152		zastav. plocha 18	Detto
	3534		563		3	1930		zastav. plocha	3	347/4	18		(563)	3	1776	zastav. plocha)	Detto
									4	563/62	136						
									1			346/10	36	347/4	102	zastav. plocha 15	Ján F I A L A,
									2			347/1	48			10	Dlhý rad 208/50,
									3			563	18				Veľké Zálužie
									4			563	136	563/62	136	zastav. plocha 18	Detto
Spolu :					3	2208					238		238	3	2208		
Stav podľa registra C KN																	
	5042			346/10	78			zastav. plocha					346/10	42		zastav. plocha 18	Doterajší
	5042			347/1	200			zastav. plocha					347/1	152		zastav. plocha 18	Detto
													347/4	102		zastav. plocha 15	Ako v právnom stave
																10	

t.č. 6.77-1997

Výkaz výmer																	
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav						
Pkn. vložky	Listu vlastn.	Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku Kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN - E	KN - C	ha	m2								ha	m2		
				563/6	1	1051		zastav. plocha					563/6	1	0897	zastav. plocha 22	Doterajší
													563/62	136		zastav. plocha 18	Ako v právnom stave
Spolu :					1	1329							1	1329			

Legenda:

- Kód spôsobu využívania 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 18 - Pozemok na ktorom je dvor
 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekruté parkovisko a ich súčasti

Kód druhu stavby 10 - Rodinný dom

Meno, adresa znalca:

Ing. Ľuboš Fúška, 951 42 Zbehy 674
evidenčné číslo znalca č. 910815, mobil.: +421 905 388 072, e-mail: lubos.fuska@meb.sk

Zadávateľ:

Ján Fiala, Dlhý rad 208/50, 951 35 Veľké Zálužie

Číslo spisu (objednávky):

2025/09/29-1 zo dňa 29.9.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 107/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc. CKN č. 563/62 a dielu 3 z pozemku parc.CKN č. 347/4 podľa geometrického plánu č. 04/2025 a listu vlastníctva č. 3534, Dlhý rad 208/50, Veľké Zálužie, k.ú. Veľké Zálužie pre účel prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh):

22 (12)

Počet vyhotovení:

4

V Zbehoch, dňa:

13.10.2025



2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Zastavané plochy v ZÚO, k.ú. Veľké Zálužie

Hodnotené pozemky sa nachádzajú na rozhraní širšieho centra a okrajovej zóny zastavaného územia obce Veľké Zálužie, k.ú. Veľké Zálužie a sú situované na rovinatom teréne v obytnej lokalite obce s možnosťou priameho prístupu z verejného priestranstva - ulíc Dlhý rad a Výmoľ. Pozemok parc.č. 563/62 - zastavaná plocha o výmere 136 m² je využívaný ako nádvorie rodinného domu súp.č. 208 a diel 3 - zastavaná plocha o výmere 18 m², pričlenený k pozemku parc.č. 347/4 je zastavaný časťou rodinného domu súp.č. 208. V lokalite sú vybudované obecné rozvody vody, elektrickej energie a zemného plynu, ku ktorým je možnosť napojenia. Dostupnosť do centra obce je do 5 minút autom a dopravné spojenie s obcou je zabezpečené prímestskou autobusovou dopravou. Od krajského mesta Nitra je obec vzdialená približne 14 km a tvorí jeho obytný satelit.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
563/62	zastavaná plocha a nádvorie	136,00	1/1	136,00
diel 3, pričlenený k pozemku parc.č. 347/4	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera				154,00

Obec:

Veľké Zálužie

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 75,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 19,92 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov <i>Hodnotené pozemky sú situované na rozhraní širšieho centra a okrajovej zóny obce popri obecnej komunikácii - uliciach Dlhý rad a Výmoľ.</i>	1,15
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením <i>Pozemok parc.č. 563/62 bol v čase obhliadky využívaný ako nádvorie rodinného domu s.č. 208 a diel 3 pričlenený k pozemku parc.č. 347/4 je zastavaný časťou rodinného domu súp.č. 208.</i>	1,03
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>Obec Veľké Zálužie je vzdialená od krajského mesta Nitra do 14 km s dobrým dopravným spojením s mestom.</i>	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha) <i>Prevažujúca zástavba sú rodinné domy štandardného aj nadštandardného vyhotovenia.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí - miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>V lokalite sú vybudované obecné rozvody elektrickej energie, vody a zemného plynu.</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Neboli zistené.</i>	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, druh možnej zástavby, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Tvar a možnosť využitia hodnotených pozemkov.</i>	0,87

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,03 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,87$	1,4803
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ Eur/m}^2 * 1,4803$	29,49 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 563/62	$136,00 \text{ m}^2 * 29,49 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 010,64
diel 3, pričlenený k pozemku parc.č. 347/4	$18,00 \text{ m}^2 * 29,49 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	530,82
Spolu		4 541,46



OBEC VEĽKÉ ZÁLUŽIE

Materiál na rokovanie Obecného zastupiteľstva vo Veľkom Záluží

Názov:	Žiadosť o odkúpenie pozemku vo vlastníctve Obce Veľké Zálužie, žiadateľ: Ing. Pavel Kalis, Pri Mlyne 1672/1A, 951 35 Veľké Zálužie - zámer															
Predkladateľ:	J. Bozán – predseda stavebnej komisie															
Dátum:	5.12.2025															
Odôvodnenie:	<p>Dňa 17.10.2025 sa na Obec Veľké Zálužie obrátil žiadateľ Ing. Pavel Kalis, Pri Mlyne 1672/1A, 951 35 Veľké Zálužie so žiadosťou – o odkúpenie časti obecného pozemku KNE 564/1 k.ú., Veľké Zálužie, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78656 m²,</p> <p>Obec Veľké Zálužie je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Veľké Zálužie, zapísanej na LV č. 3534 katastrálne územie Veľké Zálužie parcely KNE 564/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78 656m², v celosti (1/1).</p> <p>Na základe geometrického plánu GP č. 313/2025, vyhotoveného GEOTOM s.r.o., dňa 28.07.2025 úradne overeného dňa 15.08.2025, pod č. G1-1688/2025 bola z pôvodnej parc. reg. „E“ 564/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 78656 m² odčlenená novovytvorená parc. reg. „C“ 564/125 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m².</p> <p>Žiadateľ Ing. Pavel Kalis, Pri Mlyne 1672/1A, 951 35 Veľké Zálužie, je vlastníkom pozemku na LV č. 5900, na ktorom sú evidované nasledovné parcely o výmere spolu 447 m²:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parcelné číslo</th> <th>Parcela register</th> <th>Druh pozemku</th> <th>Spolu výmera (m²)</th> <th>Spoluvlastnícky podiel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>257/3</td> <td>KN C</td> <td>Zastavaná plocha a nádvorie</td> <td>304,00</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>257/4</td> <td>KN C</td> <td>Zastavaná plocha a nádvorie</td> <td>143,00</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Obec Veľké Zálužie má na základe žiadosti žiadateľa Ing. Pavla Kalisa, Pri Mlyne 1672/1A, 951 35 Veľké Zálužie, zámer previesť vlastnícke právo na žiadateľa k novovytvorenej parc. reg. „C“ 564/125 – zastavaná plocha o výmere 39 m², v rozsahu 1/1 v pomere k celku, z dôvodu umiestnenia smetných nádob a zriadenia parkovacej plochy a to dôvodom hodným osobitého zreteľa.</p> <p>Dôvod hodný osobitého zreteľa: ide o pozemok, ktorý z dôvodu svojho umiestnenia a charakteru obec reálne nevyužíva pre svoje potreby a nepredpokladá sa jeho využívanie v budúcnosti. Pozemok je priľahlý k pozemku vo vlastníctve žiadateľa, žiadateľ na ňom parkuje osobné motorové vozidlá, vzhľadom na umiestnenie stavby jeho domu a tvar jeho pozemku nepredpokladá sa využívanie pozemku obcou v budúcnosti.</p>	Parcelné číslo	Parcela register	Druh pozemku	Spolu výmera (m ²)	Spoluvlastnícky podiel	257/3	KN C	Zastavaná plocha a nádvorie	304,00	1/1	257/4	KN C	Zastavaná plocha a nádvorie	143,00	1/1
Parcelné číslo	Parcela register	Druh pozemku	Spolu výmera (m ²)	Spoluvlastnícky podiel												
257/3	KN C	Zastavaná plocha a nádvorie	304,00	1/1												
257/4	KN C	Zastavaná plocha a nádvorie	143,00	1/1												