

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

K bodu programu

**Nakladanie s majetkom
Mesto Žilina v zastúpení ŽILBYT, s.r.o.
(predaj, nájom a informatívna správa o zamietnutej žiadosti)**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Prílohy

Materiál prerokovaný:

Komisia sociálna, zdravotná a bytová	03.02.2025
Komisia finančná a majetková	04.02.2025
Komisia životného prostredia	04.02.2025
Komisia územného plánovania a výstavby	05.02.2025

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Jozef Pollák
konateľ ŽILBYT, s.r.o.

Žilina, 25.02.2025

PREDAJ NEHNUTEĽNOSTÍ

1/

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. ____/2025

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

Prebytočnosť nehnuteľného majetku, a to **dvojizbového bytu č. 3**, na poschodí č. 1, vo vchode č. 3 v obytnom dome súpisné číslo 279, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, LV číslo 7179 a k bytu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo 279 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina o veľkosti 902/10875.

II. schvaľuje

Zámer odpredať majetok mesta Žilina, a to dvojizbový bytu č. 3, na poschodí č. 1, vo vchode č. 3 v obytnom dome súpisné číslo 279, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, LV číslo 7179 a k bytu prislúchajúci podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo 279 a spoluvlastnícky podiel na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina o veľkosti 902/10875, **formou obchodnej verejnej súťaže s elektronickou aukciou, s nasledovnými podmienkami:**

- a) Účastník súťaže predloží svoj návrh obsahujúci navrhovanú kúpnu cenu, pričom minimálna kúpna cena akceptovaná zo strany mesta Žilina je vo výške **102 300,00 €** a pozostáva z ceny stanovenej znaleckým posudkom zvýšenej o náklady za vypracovanie znaleckého posudku a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti. Víťazný uchádzač, s ktorým bude uzavretá zmluva o prevode vlastníctva bytu, zaplatí okrem kúpnej ceny aj poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- b) Návrh účastníka musí ďalej obsahovať jednoznačnú identifikáciu účastníka spolu s uvedením emailového a telefonického kontaktu, vyhlásenie, že účastník súhlasí s podmienkami súťaže a vyhlásenie, že sa účastník oboznámil so stavom predmetu predaja, súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a podpísaný návrh zmluvy o prevode vlastníctva bytu.
- c) Mesto Žilina ako vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže si vyhradzuje právo zmeniť uverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo vyhlásenú obchodnú verejnú súťaž zrušiť. Mesto Žilina si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené ponuky.
- d) Návrhy budú podávané cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, pričom o podobe podania návrhu rozhoduje záujemca. V listinnej podobe je možné podať návrh poštou alebo osobne do podateľne na adresu: Mesto Žilina, so sídlom Mestský úrad v Žiline, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina.

- e) Lehota na podávanie návrhov: do 30 dní od zverejnenia oznámenia o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže na internetovej stránke vyhlasovateľa, úradnej tabuli vyhlasovateľa, a v regionálnej tlači,
- f) Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže mesto zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta.
- g) Lehota na vyhodnotenie súladu podaných návrhov s podmienkami obchodnej verejnej súťaže: do 10 dní od uplynutia lehoty na podávanie návrhov,
- h) Ak boli predložené minimálne dva návrhy, ktoré spĺňajú všetky podmienky stanovené v tomto uznesení, budú účastníci, ktorí takéto návrhy podali, zaradení do elektronickej aukcie. Vyhlasovateľ im e-mailom zašle výzvu na účasť v elektronickej aukcii. Výber víťazného návrhu v elektronickej aukcii sa uskutoční do 15 dní od uplynutia lehoty na vyhodnotenie súladu podaných návrhov s podmienkami obchodnej verejnej súťaže,
- i) Lehota na oznámenie vybranej ponuky: do 10 dní od výberu víťaznej ponuky elektronickej aukciou, resp. od konania zasadnutia výberovej komisie podľa písm. g), ak bol predložený len jeden návrh a tento bol vybraný ako víťazný návrh.
- j) Pri vyhodnocovaní predložených návrhov a výbere víťaznej ponuky bude rozhodujúcim kritériom výška ponúkanej kúpnej ceny,
- k) Podmienkou k podpisu zmluvy o prevode vlastníctva bytu pre úspešného účastníka bude uhradenie všetkých záväzkov účastníka po lehote splatnosti voči vyhlasovateľovi a neexistencia prebiehajúceho súdneho sporu medzi úspešným účastníkom a vyhlasovateľom, s výnimkou takého súdneho sporu, kde schválenie prevodu majetku je mimosúdnym riešením predmetu sporu.
- l) V prípade, že úspešný účastník nevstúpi do právneho vzťahu s vyhlasovateľom na predmet súťaže, vyhlasovateľ bude rokovať s ďalším účastníkom v poradí, v akom boli návrhy vyhodnotené v rámci elektronickej aukcie.
- m) Mesto Žilina je oprávnené obchodnú verejnú súťaž maximálne dvakrát zopakovať v prípade jej neúspešného vyhodnotenia (za neúspešné vyhodnotenie sa považuje najmä odmietnutie všetkých predložených ponúk; nepredloženie žiadnej ponuky), pričom mesto Žilina je oprávnené stanoviť nový termín predkladania ponúk uchádzačov. V tejto opakovanej ponuke zo strany mesta je mesto oprávnené ponúknuť predmet kúpy za cenu zníženú, maximálne však o 20 % nižšiu ako je cena stanovená znaleckým posudkom č. 5/2025, a to 102 000,00 €.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a s čl. 4 ods. 2 písm. k) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, v zmysle ktorého je schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže vyhradené mestskému zastupiteľstvu.

Materiál bol prerokovaný v nasledovných komisiách:

- Komisia sociálna, zdravotná a bytová **neodporúča predložený materiál schváliť**.
- Komisia finančná a majetková **odporúča predložený materiál schváliť za cenu 119 000,00 € a rovnako v prípade neúspešnej obchodnej verejnej súťaže sa bude vychádzať z určenia trhovej hodnoty nehnuteľnosti vypracovanej spoločnosťou Realitné centrum RED, s.r.o..**
- Komisia životného prostredia **neodporúča predložený materiál schváliť**.
- Komisia územného plánovania a výstavby **odporúča predložený materiál schváliť**.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky. Materiál má dopad na rozpočet mesta Žilina.

MATERIÁL

Mesto Žilina je vlastníkom dvojizbového bytu č. 3, na poschodí č. 1, vo vchode č. 3 v obytnom dome súpisné číslo 279, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, LV číslo 7179 a k bytu prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo 279 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina o veľkosti 902/10875.

K zámeru odpredaja tejto nehnuteľnosti sa pristupuje z dôvodu hospodárnosti. Predmetný byt nie je obývaný a nemožno pristúpiť ani k jeho prenájmu, nakoľko je v pôvodnom stave bez akejkoľvek údržby, vhodný na kompletnú rekonštrukciu. Ďalšou skutočnosťou je samotný stav obytného domu, kde je veľký predpoklad, že v budúcnosti budú potrebné značné investície do renovácie domu, ako aj rozvodov vody, kanalizácie, elektrickej energie a plynu. Tieto náklady budú musieť byť hradené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, čo vzhľadom na malý počet bytov značne finančne zaťažuje jednotlivých vlastníkov.

Predaj majetku mesta formou obchodnej verejnej súťaže bol zvolený ako najvhodnejšia forma predaja z dôvodu, že ide o optimálny nástroj pri viacerých cenových ponukách na súťažný predmet.

V súlade s čl. 8 ods. 2 platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina (ďalej len „Zásady“), ak mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí schváli zámer predat' majetok na základe obchodnej verejnej súťaže spolu s jej podmienkami, mestský úrad zabezpečí:

- a) oznámenie o zámere predat' vec z majetku mesta na základe obchodnej verejnej súťaže a zverejnenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta,
- b) oznámenie zámeru predat' vec z majetku mesta formou obchodnej verejnej súťaže v regionálnej tlači spolu s uvedením miesta, kde sú zverejnené podmienky tejto súťaže.

Po schválení predkladaného zámeru a rámcových podmienok súťaže mestským zastupiteľstvom bude vyhlásená obchodná verejná súťaž vrátane všetkých formálno-procesných náležitostí. Výber najvhodnejšej ponuky uskutoční v súlade s čl. 8 Zásad najmenej 5 členná výberová komisia, ktorú menuje primátor mesta, pričom 2 členovia komisie sú menovaní z poslancov mestského zastupiteľstva. V prípade, ak budú mestu doručené minimálne 2 návrhy, pri ktorých komisia vyhodnotí, že spĺňajú súťažné podmienky, bude na výber víťaznej ponuky použitá elektronická aukcia.

Rozhodujúcim kritériom pri vyhodnocovaní predložených návrhov a výbere víťaznej ponuky je výška navrhovanej kúpnej ceny. Pri určení minimálnej kúpnej ceny 102 300,00 € sa vychádzalo **zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti** na základe vypracovaného znaleckého posudku č. 05/2025 zo dňa 03.01.2025 znalcom Ing. Adriánom Bukovcom (evidenčné č. znalca: 914 484) vo výške 102 000,00 €, ktorá bola zvýšená o náklady na vypracovanie znaleckého posudku 250,00 € a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti 50,00 €.

V zmysle určenia **trhovej hodnoty nehnuteľnosti**, vypracovaného spoločnosťou Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, je celková hodnota nehnuteľnosti 119 000,00 €.

PRÍLOHY

1. Fotodokumentácia
2. Pôdorys 1. poschodia – byt č. 3 na ul. Bratislavská 279/3, 010 01 Žilina
3. Parcela KN-C č. 1515/1 (mapový klient ZBGIS)
4. Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Fotodokumentácia:



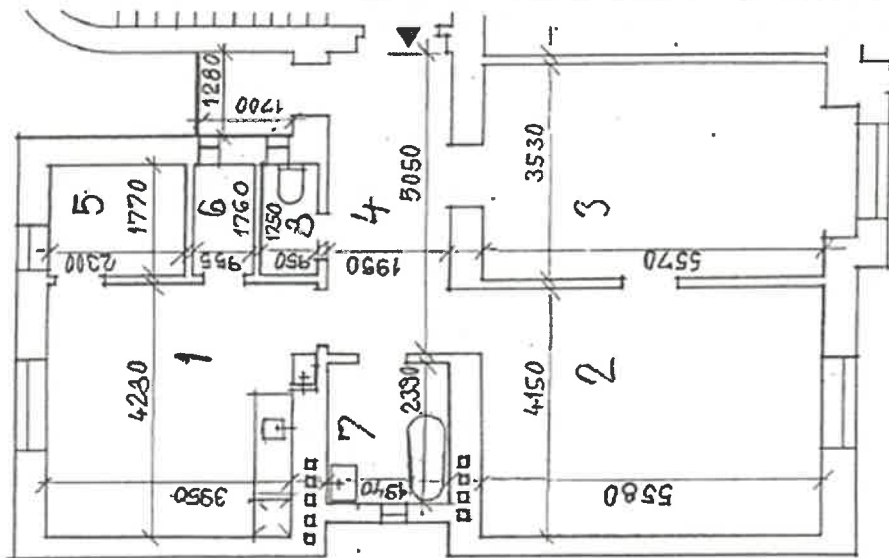
Pôdorys 1. poschodia
Byt č.3
2.izbový

Žilina, ul. Bratislavská č.279/3

BYTTERM a.s.
SVETLOVA 4
010 77 ŽILINA
(33)

Legend a

Číslo miest.	Účel miestnosti	Plocha m ²		vykurovaná
		obytná	príslušen.	
1	kuchyňa	4.91	12.00	Gematky
2	izba	23.16		
3	izba	19.66		
4	chodba		9.85	
5	komora		4.07	
6	špažja		1.67	
7	kúpeľňa		4.51	
8	WC		1.66	
celková plocha bytu:		47.73	33.76	
užitková plocha bytu spolu:		81.49		
pivnica: 6.72		loggia: 00.00		balkon: 2.18



Parcela registra C, 1515/1

Zlínský > Zlín > Zlín > k.ú. Zlín



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne účely.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborná spôsobilá osoba.

(1/4)

Parcela registra C, 1515/1

Zilinský > Zilina > Zilina > k.ú. Zilina



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne účelny.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

(1/4)



Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 395, DIČ: 202 307 23 48
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 53272/L
e-mail: red@red.sk, telef.: +421 41 500 7171, www.red.sk

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline dňa 13.01.2025

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Predmet odhadu: 2-izbový byt nachádzajúci sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísaný na LV č. 7179 ako byt č. 3, vo vchode č. 3, na 1. poschodí obytného domu so súp. č. 279, postaveného na pozemku parc. C-KN č. 1515/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 305 m², vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom vo veľkosti 902/10875-in.

Dodané podklady: Požiadavka zo dňa 08.01.2025

- výpis z LV č. 7179
- parcela registra C, 1515/1 (mapový klient ZBGIS)
- potvrdenie o veku nehnuteľnosti
- projektová dokumentácia spracovaná k prevodu vlastníctva bytov v obytnom dome č. súpisné 279

Trhová hodnota: SPOLU 119.000,- EUR

Zdôvodnenie: Predmetom určenia trhovej hodnoty je 2-izbový byt č. 3 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu na ulici Bratislavská, v širšom centre mesta Žilina. V rámci mesta sa jedná o menej žiadanú lokalitu, aj keď postupne sa jej vnímanie z pohľadu záujemcov o kúpu nehnuteľnosti zlepšuje. Podľa poskytnutej dokumentácie bol bytový dom daný do užívania pravdepodobne v roku 1959. Dom je postavený z tehál, betónu a ďalšieho stavebného materiálu, má jeden vchod z ulice a druhý z dvora. Pozostáva z jedného podzemného a štyroch nadzemných podlaží a povalového priestoru. Nachádza sa v ňom 8 bytových jednotiek. Podľa správcu bytového domu neboli v dome vykonané žiadne rekonštrukcie a modernizácie. Samotný byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva bytu, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, komora, špajza, kúpeľňa, WC a pivnica. K bytu patrí balkón. Výmera bytu s príslušenstvom bez plochy balkóna je 90,20 m², pričom z toho výmera samotného bytu je 81,49 m² a výmera príslušenstva nachádzajúceho sa mimo bytu (pivnice) je 8,72 m². Byt je neobývaný v pôvodnom stave. Vstupné dvere sú pôvodné drevené. Všetky prvky krátkodobej životnosti sú poškodené, zničené alebo demontované. V izbách sú parkety, v kúpeľni pôvodná keramická dlažba a keramický obklad, v ostatných miestnostiach je linoleum. Okná v byte sú pôvodné drevené, tak isto ako interiérové zárubne a dvere, ktoré sú väčšinou poškodené. Rozvody elektrickej energie, vody, kanalizácie a plynu sú pôvodné, na mnohých miestach poškodené. Vykurovanie v byte je pôvodné – gamatky v každej miestnosti. Byt je bez známok akejkoľvek údržby, vhodný na kompletnú rekonštrukciu.



Realitné služby **RED**[®]

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 854 395, DIČ: 202 307 23 48
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, voľka č.: 53272A
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 500 7171, www.red.sk

Vzhľadom na stav bytového domu je veľký predpoklad, že v budúcnosti budú potrebné značné investície do renovácie domu (strecha, fasáda, balkóny), ako aj rozvodov vody, kanalizácie, elektrickej energie a plynu. Tieto náklady budú musieť byť hradené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, čo vzhľadom na malý počet bytov značne finančne zaťaží jednotlivých vlastníkov. Táto skutočnosť (okrem lokality) je aj hlavným redukujúcim faktorom pri stanovení trhovej hodnoty bytu.

Poučenie:

Naša spoločnosť stanovila trhovú hodnotu uvedených nehnuteľností na základe dlhoročných skúseností a poznatkov o trhu s nehnuteľnosťami v Žiline a okolí, súčasnej ponuky nehnuteľností v uvedenej lokalite, ktorých parametre sú obdobné ako parametre oceňovaných nehnuteľností a na základe skutočných (realizovaných) cien nehnuteľností, ktorých predaj naša spoločnosť v ostatnom období v danej lokalite sprostredkovala. Pri určovaní trhovej hodnoty nehnuteľností sme vychádzali z Vami poskytnutých podkladov a verejne dostupných informácií podstatných pre jej stanovenie. Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že naše stanovisko nie je záväzná a má výlučne informatívny, resp. poradný charakter.



.....
Mgr. Peter Gordík, konateľ

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. _____/2025

*Mestské zastupiteľstvo**I. schvaľuje*

Prebytočnosť nehnuteľného majetku, a to **nebytového priestoru č. 11**, v suteréne, vo vchode č. 3 v obytnom dome súpisné číslo 279, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, LV číslo 7179 a k nebytovému priestoru prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo 279 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina o veľkosti 414/10875.

II. schvaľuje

Zámer odpredať majetok mesta Žilina, a to nebytový priestor č. 11, v suteréne, vo vchode č. 3 v obytnom dome súpisné číslo 279, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, LV číslo 7179 a k nebytovému priestoru prislúchajúci podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo 279 a spoluvlastnícky podiel na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina o veľkosti 414/10875, **formou obchodnej verejnej súťaže s elektronickou aukciou, s nasledovnými podmienkami:**

- a) Účastník súťaže predloží svoj návrh obsahujúci navrhovanú kúpnu cenu, pričom minimálna kúpna cena akceptovaná zo strany mesta Žilina je vo výške **38 900,00 €** a pozostáva z ceny stanovenej znaleckým posudkom zvýšenej o náklady za vypracovanie znaleckého posudku a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti. Víťazný uchádzač, s ktorým bude uzavretá zmluva o prevode vlastníctva bytu, zaplatí okrem kúpnej ceny aj poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- b) Návrh účastníka musí ďalej obsahovať jednoznačnú identifikáciu účastníka spolu s uvedením emailového a telefonického kontaktu, vyhlásenie, že účastník súhlasí s podmienkami súťaže a vyhlásenie, že sa účastník oboznámil so stavom predmetu predaja, súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a podpísaný návrh zmluvy o prevode vlastníctva bytu.
- c) Mesto Žilina ako vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže si vyhradzuje právo zmeniť uverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo vyhlásenú obchodnú verejnú súťaž zrušiť. Mesto Žilina si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené ponuky.
- d) Návrhy budú podávané cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, pričom o podobe podania návrhu rozhoduje záujemca. V listinnej podobe je možné podať návrh poštou alebo osobne do podateľne na adresu: Mesto Žilina, so sídlom Mestský úrad v Žiline, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina.

- e) Lehota na podávanie návrhov: do 30 dní od zverejnenia oznámenia o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže na internetovej stránke vyhlasovateľa, úradnej tabuli vyhlasovateľa, a v regionálnej tlači,
- f) Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže mesto zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta.
- g) Lehota na vyhodnotenie súladu podaných návrhov s podmienkami obchodnej verejnej súťaže: do 10 dní od uplynutia lehoty na podávanie návrhov,
- h) Ak boli predložené minimálne dva návrhy, ktoré spĺňajú všetky podmienky stanovené v tomto uznesení, budú účastníci, ktorí takéto návrhy podali, zaradení do elektronickej aukcie. Vyhlasovateľ im e-mailom zašle výzvu na účasť v elektronickej aukcii. Výber víťazného návrhu v elektronickej aukcii sa uskutoční do 15 dní od uplynutia lehoty na vyhodnotenie súladu podaných návrhov s podmienkami obchodnej verejnej súťaže,
- i) Lehota na oznámenie vybranej ponuky: do 10 dní od výberu víťaznej ponuky elektronickej aukciou, resp. od konania zasadnutia výberovej komisie podľa písm. g), ak bol predložený len jeden návrh a tento bol vybratý ako víťazný návrh.
- j) Pri vyhodnocovaní predložených návrhov a výbere víťaznej ponuky bude rozhodujúcim kritériom výška ponúkanej kúpnej ceny,
- k) Podmienkou k podpisu zmluvy o prevode vlastníctva bytu pre úspešného účastníka bude uhradenie všetkých záväzkov účastníka po lehote splatnosti voči vyhlasovateľovi a neexistencia prebiehajúceho súdneho sporu medzi úspešným účastníkom a vyhlasovateľom, s výnimkou takého súdneho sporu, kde schválenie prevodu majetku je mimosúdnym riešením predmetu sporu.
- l) V prípade, že úspešný účastník nevstúpi do právneho vzťahu s vyhlasovateľom na predmet súťaže, vyhlasovateľ bude rokovať s ďalším účastníkom v poradí, v akom boli návrhy vyhodnotené v rámci elektronickej aukcie.
- m) Mesto Žilina je oprávnené obchodnú verejnú súťaž maximálne dvakrát zopakovať v prípade jej neúspešného vyhodnotenia (za neúspešné vyhodnotenie sa považuje najmä odmietnutie všetkých predložených ponúk; nepredloženie žiadnej ponuky), pričom mesto Žilina je oprávnené stanoviť nový termín predkladania ponúk uchádzačov. V tejto opakovanej ponuke zo strany mesta je mesto oprávnené ponúknuť predmet kúpy za cenu zníženú, maximálne však o 20 % nižšiu ako je cena stanovená znaleckým posudkom č. 6/2025, a to 38 600,00 €.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a s čl. 4 ods. 2 písm. k) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, v zmysle ktorého je schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže vyhradené mestskému zastupiteľstvu.

Materiál bol prerokovaný v nasledovných komisiách:

- Komisia sociálna, zdravotná a bytová **neodporúča predložený materiál schváliť**.
- Komisia finančná a majetková **odporúča predložený materiál schváliť**.
- Komisia životného prostredia **odporúča predložený materiál schváliť**.
- Komisia územného plánovania a výstavby **odporúča predložený materiál schváliť**.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Materiál má dopad na rozpočet mesta Žilina.

MATERIÁL

Mesto Žilina je vlastníkom nebytového priestoru č. 11, v suteréne, vo vchode č. 3 v obytnom dome súpisné číslo 279, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, LV číslo 7179 a k nebytovému priestoru prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo 279 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1515/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 305 m², katastrálne územie Žilina o veľkosti 414/10875.

K zámeru odpredaja tejto nehnuteľnosti sa pristupuje z dôvodu hospodárnosti. Predmetný nebytový priestor je už niekoľko rokov pre dlhodobý nezáujem nevyužívaný, čomu zodpovedá aj jeho technický stav. Nebytový priestor je bez akejkoľvek údržby, vhodný na kompletnú rekonštrukciu. Ďalšou skutočnosťou je samotný stav obytného domu, kde je veľký predpoklad, že v budúcnosti budú potrebné značné investície do renovácie domu, ako aj rozvodov vody, kanalizácie, elektrickej energie a plynu. Tieto náklady budú musieť byť hrazené vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, čo vzhľadom na malý počet bytov značne finančne zaťaží jednotlivých vlastníkov.

Predaj majetku mesta formou obchodnej verejnej súťaže bol zvolený ako najvhodnejšia forma predaja z dôvodu, že ide o optimálny nástroj pri viacerých cenových ponukách na súťažený predmet.

V súlade s čl. 8 ods. 2 platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina (ďalej len „Zásady“), ak mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí schváli zámer predat' majetok na základe obchodnej verejnej súťaže spolu s jej podmienkami, mestský úrad zabezpečí:

- c) oznámenie o zámere predat' vec z majetku mesta na základe obchodnej verejnej súťaže a zverejnenie podmienok obchodnej verejnej súťaže na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta,
- d) oznámenie zámeru predat' vec z majetku mesta formou obchodnej verejnej súťaže v regionálnej tlači spolu s uvedením miesta, kde sú zverejnené podmienky tejto súťaže.

Po schválení predkladaného zámeru a rámcových podmienok súťaže mestským zastupiteľstvom bude vyhlásená obchodná verejná súťaž vrátane všetkých formálno-procesných náležitostí. Výber najvhodnejšej ponuky uskutoční v súlade s čl. 8 Zásad najmenej 5 členná výberová komisia, ktorú menuje primátor mesta, pričom 2 členovia komisie sú menovaní z poslancov mestského zastupiteľstva. V prípade, ak budú mestu doručené minimálne 2 návrhy, pri ktorých komisia vyhodnotí, že spĺňajú súťažné podmienky, bude na výber víťaznej ponuky použitá elektronická aukcia.

Rozhodujúcim kritériom pri vyhodnocovaní predložených návrhov a výbere víťaznej ponuky je výška navrhovanej kúpnej ceny. Pri určení minimálnej kúpnej ceny 38 900,00 € sa vychádzalo **zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti** na základe vypracovaného znaleckého posudku č. 06/2025 zo dňa 04.01.2025 znalcom Ing. Adriánom Bukovcom (evidenčné č. znalca: 914 484) vo výške 38 600,00 €, ktorá bola zvýšená o náklady na vypracovanie znaleckého posudku 250,00 € a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti 50,00 €.

V zmysle určenia **trhovej hodnoty nehnuteľnosti**, vypracovaného spoločnosťou Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, je celková hodnota nehnuteľnosti 12 420,00 €.

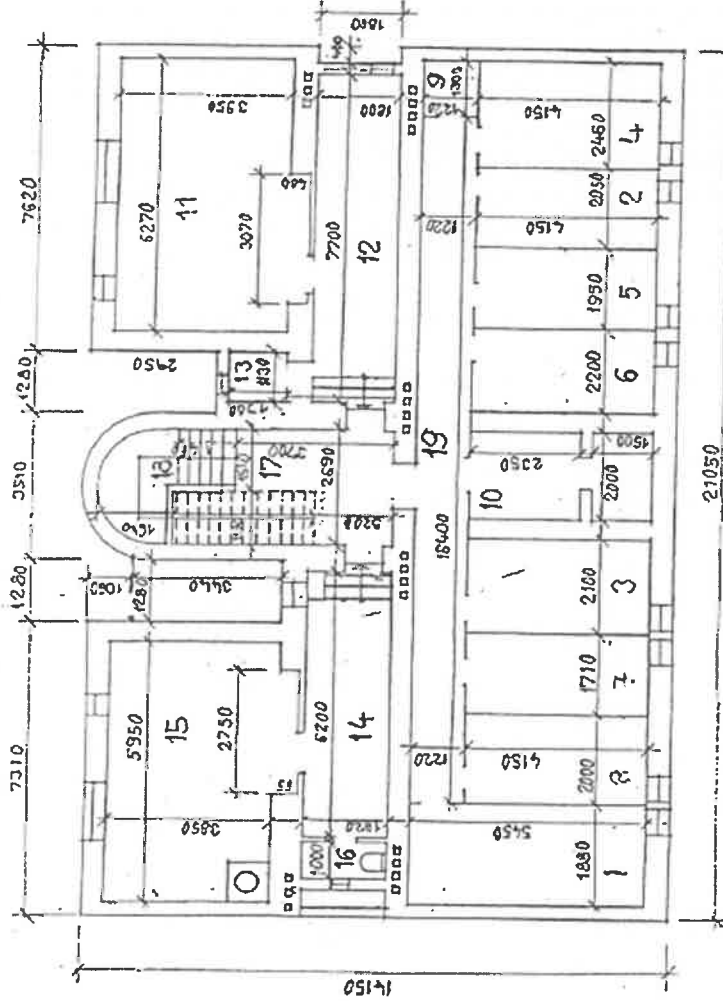
PRÍLOHY

1. Fotodokumentácia
2. Pôdorys suterénu – nebytový priestor č. 11 na ul. Bratislavská 279/3, 010 01 Žilina
3. Parcela KN-C č. 1515/1 (mapový klient ZBGIS)
4. Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Fotodokumentácia:



Pôdorys suterénu
 Žilina ul. Bratislavská č. 279/3/99
 pivnice, spoločné a nebytové priestory



Legenda
 PIVNICE

číslo pivnice	rozměr m x m	plocha m ²	nájomník
1	1.88 x 5.45 =	10.25	p. Chupan Gejza
2	2.05 x 4.15 =	8.41	p. Kyša Marián Ing
3	2.10 x 4.15 =	8.72	p. Žiaková Anna
4	2.45 x 4.15 =	10.17	p. Mejak Elemir
5	1.95 x 4.15 =	8.09	p. Krajčovič Pavol
6	2.20 x 4.15 =	8.91	p. Krajčíková Irena
8	2.00 x 4.15 =	8.30	p. Panousek Jozef
7	1.71 x 4.15 =	7.10	p. Kíššová Mária
9	1.30 x 1.22 =	1.59	nádstavba
10	2.00 x 2.35 =	4.70	nádstavba
		Spolu =	76.24 m ²

SPOLČNÉ PRIESTORY

číslo miestnosti	účel	rozměr m x m	plocha m ²
19	chodba	16.40 x 1.22 =	20.01 m ²
14	chodba	6.20 x 1.82 =	11.28
15	sklad		
	byv. kotol	5.95 x 3.85 =	22.81
		+ 2.75 x 0.65 =	1.79
			24.60
16	WC	1.00 x 1.82 =	1.82
17	chodba	1.18 x 5.20 =	6.14
		+ 1.51 x 3.70 =	5.59
			11.72
18	scódiško	1.31 x 0.60 =	0.79
		+ 1.18 x 0.35 =	0.41
		+ 1.57 x 1.30 =	2.04
			3.24
			14.90

NEBYTOVÉ PRIESTORY

číslo miestnosti	účel	rozměr m x m	plocha m ²
11	predajňa	6.27 x 3.95 =	24.77
		+ 3.07 x 0.40 =	1.23
			26.06
12	chodba	7.70 x 1.80 =	13.86
13	sklad	1.13 x 1.30 =	1.47

ITERM a.s.
 Bratislava 4
 010 77 ŽILINA

Dátum: 11. 12. 2024

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Parcela registra C, 1515/1

Zlínský > Zlín > k.ú. Zlín



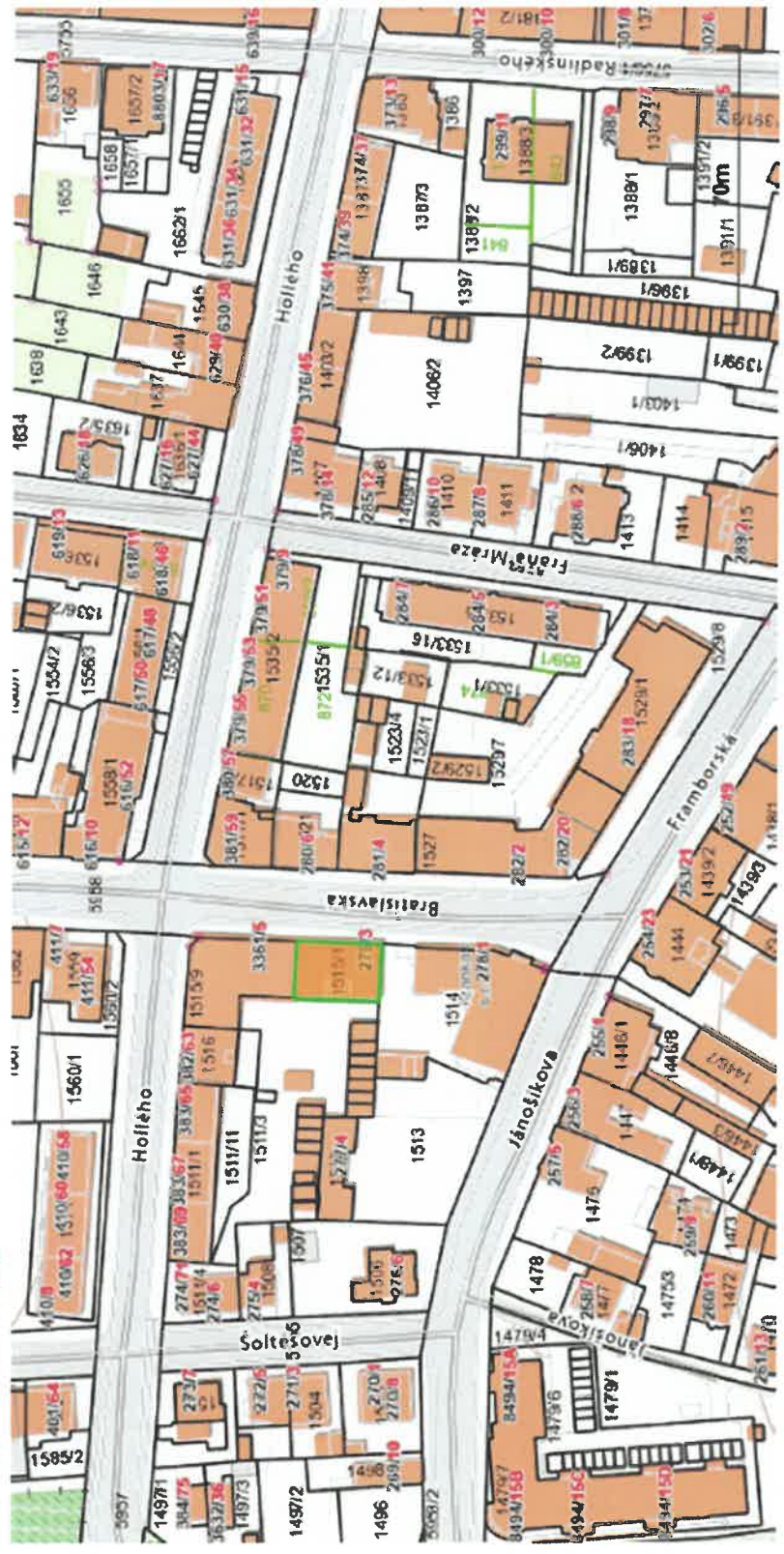
Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne účely.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborná spôsobilá osoba.

(1/4)

Parcela registra C, 1515/1

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne účely.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.



Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s r o, Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 395, DIČ: 202 307 23 48
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 532 72/L
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 500 7171, www.red.sk

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline dňa 13.01.2025

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Predmet odhadu: Nebytový priestor nachádzajúci sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísaný na LV č. 7179 ako nebytový priestor č. 11, vo vchode č. 3, v suteréne obytného domu so súp. č. 279, postaveného na pozemku parc. C-KN č. 1515/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 305 m², vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom vo veľkosti 414/10875-ín.

Dodané podklady: Požiadavka zo dňa 08.01.2025

- výpis z LV č. 7179
- parcela registra C, 1515/1 (mapový klient ZBGIS)
- potvrdenie o veku nehnuteľnosti
- projektová dokumentácia spracovaná k prevodu vlastníctva bytov v obytnom dome č. súpisné 279

Trhová hodnota: SPOLU 12.420,- EUR

Zdôvodnenie: Predmetom určenia trhovej hodnoty je nebytový priestor č. 11 nachádzajúci sa v suteréne bytového domu na ulici Bratislavská, v širšom centre mesta Žilina. V rámci mesta sa jedná o menej žiadanú lokalitu, aj keď postupne sa jej vnímanie z pohľadu záujemcov o kúpu nehnuteľnosti zlepšuje. Podľa poskytnutej dokumentácie bol bytový dom daný do užívania pravdepodobne v roku 1959. Dom je postavený z tehál, betónu a ďalšieho stavebného materiálu, má jeden vchod z ulice a druhý z dvora. Dom pozostáva z jedného podzemného a štyroch nadzemných podlaží a povalového priestoru. V dome sa nachádza 8 bytových jednotiek. Podľa správcu bytového domu neboli v dome vykonané žiadne rekonštrukcie a modernizácie. Nebytový priestor č. 11 sa nachádza v suteréne/pivnici bytového domu, aj keď podľa listu vlastníctva je situovaný na prízemí. Jedná sa o nesúlad skutkového a právneho stavu. Nebytový priestor pozostáva z miestností (podľa náčrtu suterénu) označených ako predajňa, chodba a sklad. Vstupné dvere sú drevené pôvodné, pred nimi osadené kovové vstupné mrežové dvere. Podlahy v miestnostiach sú pôvodné – liaty betón. Interiérové zárubne ocelové, dvere drevené. Okná nebytového priestoru sú nové plastové s izolačným dvojsklom. Rozvody elektrickej energie, vody, kanalizácie a plynu sú pôvodné, na mnohých miestach poškodené. Vykurovanie nebytového priestoru nie je. Nebytový priestor je už niekoľko rokov nevyužívaný, čomu zodpovedá aj technický stav. Nebytový priestor je bez známok akejkoľvek údržby, vhodný na kompletnú rekonštrukciu.



Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 395, DIČ: 202 307 23 48
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 53272A,
e-mail: red@red.sk, telefón: +421 41 500 7171, www.red.sk

Vzhľadom na stav bytového domu je veľký predpoklad, že v budúcnosti budú potrebné značné investície do renovácie domu (strecha, fasáda, balkóny), ako aj rozvodov vody, kanalizácie, elektrickej energie a plynu. Tieto náklady budú musieť byť hradené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, čo vzhľadom na malý počet bytov a nebytových priestorov značne finančne zaťaží jednotlivých vlastníkov. Táto skutočnosť (okrem lokality) je aj hlavným redukujúcim faktorom pri stanovení trhovej hodnoty nebytového priestoru. Taktiež sa domnievame, že vzhľadom na lokalitu, stav domu, ako aj samotného priestoru, jeho umiestnenie v rámci domu a členitosť, je tento priestor vhodný len vlastníkom bytov v dome, ktorí by si jeho kúpou zväčšili svoje skladové priestory. Toto považujeme za ďalší redukujúci faktor pri stanovení jeho trhovej hodnoty.

Poučenie:

Naša spoločnosť stanovila trhovú hodnotu uvedených nehnuteľností na základe dlhoročných skúseností a poznatkov o trhu s nehnuteľnosťami v Žiline a okolí, súčasnej ponuky nehnuteľností v uvedenej lokalite, ktorých parametre sú obdobné ako parametre oceňovaných nehnuteľností a na základe skutočných (realizovaných) cien nehnuteľností, ktorých predaj naša spoločnosť v ostatnom období v danej lokalite sprostredkovala. Pri určovaní trhovej hodnoty nehnuteľností sme vychádzali z Vami poskytnutých podkladov a verejne dostupných informácií podstatných pre jej stanovenie. Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že naše stanovisko nie je záväzné a má výlučne informatívny, resp. poradný charakter.



Mgr. Peter Gordík, konateľ

NÁJOM NEHNUTEĽNOSTI

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. ____/2025

Mestské zastupiteľstvo

I. schvaľuje

Uzatvorenie zmluvy o nájme s nájomcom:

Slovenský paralympijský výbor so sídlom Benediktiho 5, 811 05 Bratislava, IČO: 31745661, štatutárny zástupca: PhDr. Ján Riapoš, PhD., predseda, na dobu **určitú do októbra 2026** s mesačnou výpovednou lehotou.

Predmetom nájmu je prenájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na prízemí budovy Horný Val 67/24, postavenej na parcele KN-C č. 109/5 o výmere 1247 m² – zastavaná plocha a nádvorie, popis stavby – administratívna budova, z toho **predmet nájmu tvorí 86 m²** (miestnosť č. 158 (kuchynka, vstup), č. 161 (kancelária), č. 157 (sociálne zariadenie), č. 156 (menšia kancelária) spolu o výmere 46 m², č. 160 (zasadačka), č. 155 (skladové priestory) spolu o výmere 40 m²), zapísaný na LV č. 1100, kat. úz. Žilina, vo vlastníctve prenajímateľa.

Výška nájomného 1€/celý predmet nájmu/rok + k tomu prislúchajúce pravidelné mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov určené správcom budovy na základe evidenčného listu, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v aktuálne platnom znení.

Odôvodnenie osobitného zreteľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.:

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že „prostredníctvom projektov SPV zabezpečujú a vylepšujú podmienky pre život občanov so zdravotným znevýhodnením a to najmä so zameraním sa na integráciu a začlenenie do športovej činnosti. Jedným z najrozsiahlejších takýchto projektov je aj Národný projekt Sme si rovní, ktorý realizujú ako národný koordinátor z poverenia Ministerstva práce, soc. vecí a rodiny SR, kde preň majú v každom krajskom meste zriadené Centrum včasnej pomoci.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál je pre predkladaný na základe žiadosti Slovenského paralympijského výboru o prenájom nebytových priestorov zo dňa 08.01.2025.

Materiál bol prerokovaný v nasledovných komisiách:

- Komisia sociálna, zdravotná a bytová **neodporúča predložený materiál schváliť**.
- Komisia finančná a majetková **odporúča predložený materiál schváliť**.
- Komisia životného prostredia **neodporúča predložený materiál schváliť**.
- Komisia územného plánovania a výstavby **odporúča predložený materiál prerokovať**.

MATERIÁL

Útvar hlavného architekta mesta Žilina nemá námietky voči prenájmu nebytových priestorov, ak sa bude jednať o prenájom na dobu určitú do októbra 2026.

INFORMATÍVNA SPRÁVA O ZAMIETNUTEJ ŽIADOSTI

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. ____/2025

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. berie na vedomie

Informatívnu správu o zamietnutej žiadosti:

Mestský sociálny podnik Žilina, s.r.o. – žiadosť o prenájom nebytového priestoru na adrese Horný Val 67/24, 2. poschodie, číslo priestoru 27 o výmere 10,76 m².

Útvar hlavného architekta mesta Žilina

- neschvaľuje žiadosť o prenájom z dôvodu, že priestory budú využívané v blízkej budúcnosti pre potreby odborov mestského úradu.

Materiál bol prerokovaný v nasledovných komisiách:

- Komisia sociálna, zdravotná a bytová **odporúča predložený materiál zobrať na vedomie.**
- Komisia finančná a majetková **odporúča predložený materiál zobrať na vedomie.**
- Komisia životného prostredia **odporúča predložený materiál zobrať na vedomie.**
- Komisia územného plánovania a výstavby **odporúča predložený materiál zobrať na vedomie.**