

Materiál na rokovanie pre
Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: _____/2025

K bodu programu

NAKLADANIE S MAJETKOM
(zámena nehnuteľností, vecné bremeno)

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Prílohy – snímky z mapy

Materiál sa odporúča prerokovať v komisii:

Komisia finančná a majetková
Komisia územného plánovania a výstavby
Komisia dopravy

Predkladá:

Ing. Jozef Juriš, MBA
poslanec

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Jozef Juriš, MBA
poslanec

Žilina, apríl 2025

ZÁMENA NEHNUTEĽNOSTÍ

1/

Uznesenie č. __/2025

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a

I. schváliť

spôsob prevodu prebytočného majetku mesta podľa § 9 ods. 2 písm. a) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov – odplatnou zámenou pozemkových nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to

pozemok vo výlučnom vlastníctve mesta Žilina:

- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/338, zast. plocha a nádvorie o výmere 326 m² v k. ú. Závodie v zmysle geometrického plánu č. 25/2025 zo dňa 17.03.2025, vyhotoveného Ing. Miroslav Trháč, Dlhé Pole 435, 013 32 Dlhé Pole, IČO 43 593 496 (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 2170/338, zast. plocha a nádvorie o výmere 333 m² v k. ú. Závodie, zap. na LV č. 1170), pričom všeobecná hodnota pozemku bola stanovená podľa znaleckého posudku č. 114/2024 zo dňa 02.09.2024, vyhotoveného Ing. Adriánom Bukovcom, ev. č. znalca 914 484, vo výške 38 402,80 € (jednotková hodnota pozemku: 117,80 €/m²),

zameniť za pozemky vo výlučnom vlastníctve Geodet - Real, s. r. o., Na Záhumní 45/42, 010 04 Hôrky, IČO 36 427 705:

- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/359, zast. plocha a nádvorie o výmere 443 m² v k. ú. Závodie, (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 2170/231, zast. plocha a nádvorie o výmere 3892 m² v k. ú. Závodie, zap. na LV č. 3308),
- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/360, zast. plocha a nádvorie o výmere 190 m² v k. ú. Závodie, (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 2170/334, zast. plocha a nádvorie o výmere 2804 m² v k. ú. Závodie, zap. na LV č. 3308),
- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/361, zast. plocha a nádvorie o výmere 141 m² v k. ú. Závodie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 2170/334, zast. plocha a nádvorie o výmere 2804 m² v k. ú. Závodie, zap. na LV č. 3308),

v zmysle geometrického plánu č. 25/2025 zo dňa 17.03.2025, vyhotoveného Ing. Miroslav Trháč, Dlhé Pole 435, 013 32 Dlhé Pole, IČO 43 593 496,

pričom všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená podľa znaleckého posudku č. 116/2024 zo dňa 4.9.2024, vyhotoveného Ing. Adriánom Bukovcom, ev. č. znalca 914 484, spolu vo výške

91.177,20 € (jednotková hodnota pozemkov: 117,80 €/m²).

Odôvodnenie osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa čl. 11 ods. 2 písm. d) a f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, dostupných na internetovej stránke mesta Žilina:

<https://zilina.sk/wp-content/uploads/2024/10/Zasady-hospodarenia-a-nakladania-s-majetkom-mesta-Zilina.pdf>

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že sa jedná o prevod nehnuteľného majetku mesta vlastníkovi susediacej parcely a zároveň o prevod nehnuteľného majetku mesta na základe zámennej zmluvy, pričom takýto postup je pre obec vhodnejší ako predaj majetku obce, resp. nadobudnutie veci kúpnu zmluvou.

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a

I. schváliť

prebytočnosť nehnuteľného majetku, a to pozemku:

- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/338, zast. plocha a nádvorie o výmere 326 m² v k. ú. Závodie v zmysle geometrického plánu č. 25/2025 zo dňa 17.03.2025, vyhotoveného Ing. Miroslav Trháč, Dlhé Pole 435, 013 32 Dlhé Pole, IČO 43 593 496 (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 2170/338, zast. plocha a nádvorie o výmere 333 m² v k. ú. Závodie, zap. na LV č. 1170), ohodnoteného znaleckým posudkom č. 114/2024 zo dňa 2.9.2024, vyhotoveného Ing. Adriánom Bukovcom, ev. č. znalca 914 484, vo všeobecnej hodnote 38 402,80 € (jednotková hodnota pozemku: 117,80 €/m²),

a ich odplatnú zámenu za pozemky vo výlučnom vlastníctve Geodet - Real, s. r. o., Na Záhumní 45/42, 010 04 Hôrky, IČO 36 427 705:

- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/359, zast. plocha a nádvorie o výmere 443 m² v k. ú. Závodie, (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 2170/231, zast. plocha a nádvorie o výmere 3892 m² v k. ú. Závodie, zap. na LV č. 3308),
- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/360, zast. plocha a nádvorie o výmere 190 m² v k. ú. Závodie, (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 2170/334, zast. plocha a nádvorie o výmere 2804 m² v k. ú. Závodie, zap. na LV č. 3308),
- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/361, zast. plocha a nádvorie o výmere 141 m² v k. ú. Závodie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 2170/334, zast. plocha a nádvorie o výmere 2804 m² v k. ú. Závodie, zap. na LV č. 3308),

v zmysle geometrického plánu č. 25/2025 zo dňa 17.03.2025, vyhotoveného Ing. Miroslav Trháč, Dlhé Pole 435, 013 32 Dlhé Pole, IČO 43 593 496,

ohodnotené podľa znaleckého posudku č. 116./2024 zo dňa 4.9.2024, vyhotoveného Ing. Adriánom Bukovcom, ev. č. znalca 914 484, vo všeobecnej hodnote **91.177,20 €** (jednotková hodnota pozemkov: 117,80 €/m²),

za cenu rozdielu všeobecných hodnôt zamieňaných pozemkov podľa znaleckých posudkov č. 114/2024 a 116/2024, ktorý predstavuje čiastku 0.- €, ktorú uhradí mesto Žilina spoločnosti Geodet - Real, s. r. o., so sídlom Na Záhumní 45/42, 010 04 Hôrky, IČO 36 427 705, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení v spojení s čl. 11 ods. 2 písm. d) a f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Odôvodnenie osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa čl. 11 ods. 2 písm. d) a f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, dostupných na internetovej stránke mesta Žilina:

<https://zilina.sk/wp-content/uploads/2024/10/Zasady-hospodarenia-a-nakladania-s-majetkom-mesta-Zilina.pdf>

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že sa jedná o prevod nehnuteľného majetku mesta vlastníkovi susediacej parcely a zároveň o prevod nehnuteľného majetku mesta na základe zámennej zmluvy, pričom takýto postup je pre obec vhodnejší ako predaj majetku obce, resp. nadobudnutie veci kúpnu zmluvou.

MATERIÁL

Spoločnosť **Geodet - Real, s. r. o., so sídlom Na Záhumní 45/42, 010 04 Hôrky, IČO 36 427 705**, požiadala za účelom scelenia územia o zámenu pozemkov, a to:

pozemky vo vlastníctve žiadateľa (spolu o výmere 774 m²):

- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/359, zast. plocha a nádvorie o výmere 443 m² v k. ú. Závodie,
 - novovytvorená parc. č. KN-C 2170/360, zast. plocha a nádvorie o výmere 190 m² v k. ú. Závodie,
 - novovytvorená parc. č. KN-C 2170/361, zast. plocha a nádvorie o výmere 141 m² v k. ú. Závodie
- v zmysle geometrického plánu č. 25/2025 zo dňa 17.03.2025, vyhotoveného Ing. Miroslav Trháč, Dlhé Pole 435, 013 32 Dlhé Pole, IČO 43 593 496,

zameniť za pozemok vo vlastníctve mesta Žilina (o výmere 326 m²):

- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/338, zast. plocha a nádvorie o výmere 326 m² v k. ú. Závodie,
- v zmysle geometrického plánu č. 25/2025 zo dňa 17.03.2025, vyhotoveného Ing. Miroslav Trháč, Dlhé Pole 435, 013 32 Dlhé Pole, IČO 43 593 496.

Žiadateľ je vlastníkom susedného pozemku – parc. č. KN-C 2170/334, zast. plocha a nádvorie o výmere 2804 m² v k. ú. Závodie, zap. na LV č. 3308.

Útvar hlavného architekta mesta Žilina:

Zámena pozemkov – vyjadrenie a územnoplánovacia informácia

K navrhovanej zámene pozemkov vydáva Útvar hlavného architekta mesta Žilina nasledovné

v y j a d r e n i e :

Dôvodom zámene je majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov. Po posúdení žiadosti Útvar hlavného architekta mesta Žilina, nemá námietky voči zámene pozemkov.

Pozemok vo vlastníctve mesta Žilina o výmere 326 m²

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená podľa znaleckého posudku č. 114/2024 zo dňa 02.09.2024, vyhotoveného Ing. Adriánom Bukovcom, ev. č. znalca 914 484, vo výške **38 402,80 €** (jednotková hodnota pozemku: **117,80 €/m²**).

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľností, vypracovaného spoločnosťou Realitné centrum RED, s.r.o. dňa 23.8.2024, je hodnota pozemku **39 772 €** (jednotková hodnota pozemku: **122 €/m²**).

Pozemky vo vlastníctve Geodet - Real, s. r. o. (spolu o výmere 774 m²)

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená podľa znaleckého posudku č. 116/2024 zo dňa 4.9.2024, vyhotoveného Ing. Adriánom Bukovcom, ev. č. znalca 914 484, spolu vo výške **91.177,20 €** (jednotková hodnota: 117,80.- €/m²).

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľností, vypracovaného spoločnosťou Realitné centrum RED, s.r.o. dňa 23.8.2024, je celková hodnota pozemkov 54.656 € (jednotková hodnota pozemkov: 122 €/m²).

Rozdiel všeobecných hodnôt pozemkov podľa znaleckých posudkov:

všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve Geodet - Real, s. r. o.:	91 177,20 €
všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina:	38 402,80 €
Rozdiel v prospech Geodet - Real, s. r. o.	52 774,40 €

Rozdiel trhových hodnôt pozemkov:

trhová hodnota pozemkov vo vlastníctve Geodet - Real, s. r. o.:	94 428 €
trhová hodnota pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina:	39 772 €
Rozdiel v prospech Geodet - Real, s. r. o.	54,656 €.

Rozdiel sumy bude započítavaný na základe uznesenia MZ č. 280/2024 vo výške 54.656.-eur

Žiadateľ prostredníctvom podpísaného čestného vyhlásenia vyhlásil, že nie je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa pod verejnými priestranstvami, stavbami, prípadne inými hnutelnými a nehnuteľnými vecami vo vlastníctve mesta Žilina v rámci mesta Žilina a k nemu prislúchajúcich katastrálnych území.

Žiadateľ nemá voči mestu podlžnosti.

VECNÉ BREMENO

1/

Uznesenie č. __/2025

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí prerokovať a

I. schváliť

zriadenie vecného bremena „in rem“ v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. č. KN-C 2170/334, zast. plocha a nádvorie o výmere 2804 m² v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 3308, ako oprávneného z vecného bremena, spočívajúceho v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov:

- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/360, zast. plocha a nádvorie o výmere 190 m² v k. ú. Závodie,
- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/361, zast. plocha a nádvorie o výmere 141 m² v k. ú. Závodie
v zmysle geometrického plánu č. 25/2025 zo dňa 17.03.2025, vyhotoveného Ing. Miroslav Trháč, Dlhé Pole 435, 013 32 Dlhé Pole, IČO 43 593 496, (vytvorené z pôvodnej parcely č. KN-C 2170/334, zast. plocha a nádvorie o výmere 2804 m² v k. ú. Závodie, zap. na LV č. 3308),
strpieť právo prechodu pešo a prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami za jednorazovú odplatu v hodnote 21 020,89 €, určenú znaleckým posudkom č. 51/2025 zo dňa 24.03.2025, vyhotoveným znalcom Ing. Adriánom Bukovcom, ev. č. znalca 914 484.

MATERIÁL

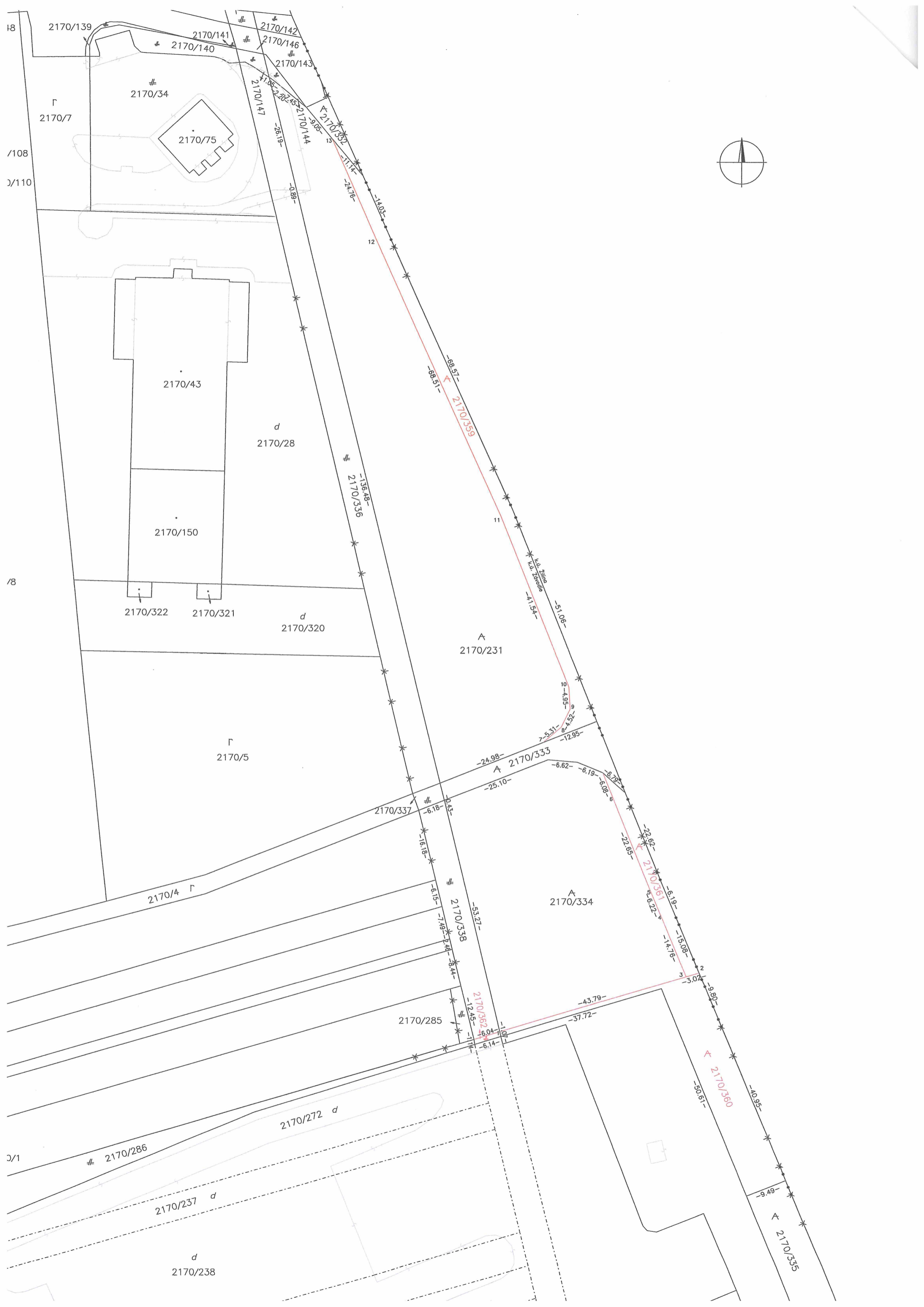
Spoločnosť **Geodet - Real, s. r. o., so sídlom Na Záhumní 45/42, 010 04 Hôrky, IČO 36 427 705**, požiadala o zriadenie vecného bremena „in rem“ v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. č. KN-C 2170/334, zast. plocha a nádvorie o výmere 2804 m² v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 3308, ako oprávneného z vecného bremena, spočívajúceho v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov:

- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/360, zast. plocha a nádvorie o výmere 190 m² v k. ú. Závodie,
- novovytvorená parc. č. KN-C 2170/361, zast. plocha a nádvorie o výmere 141 m² v k. ú. Závodie
v zmysle geometrického plánu č. 25/2025 zo dňa 17.03.2025, vyhotoveného Ing. Miroslav Trháč, Dlhé Pole 435, 013 32 Dlhé Pole, IČO 43 593 496, (vytvorené z pôvodnej parcely č. KN-C 2170/334, zast. plocha a nádvorie o výmere 2804 m² v k. ú. Závodie, zap. na LV č. 3308),
strpieť právo prechodu pešo a prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami.

Útvar hlavného architekta mesta Žilina nemá námietky voči zriadeniu vecného bremena.

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena bola určená znaleckým posudkom č. 51/2025 zo dňa 24.03.2025, vyhotoveným Ing. Adriánom Bukovcom, ev. č. znalca 914 484, v celkovej výške **21 020,89 €** (jednotková hodnota odplaty: 63,51 €/m²).
Znalecký posudok bol dodaný žiadateľom.

Žiadateľ nemá voči mestu podlžnosti.





Parcely C

Kataster: Závodie

Číslo parcely: 2170/286

Číslo LV: 1170

Výmera: 3109 m²

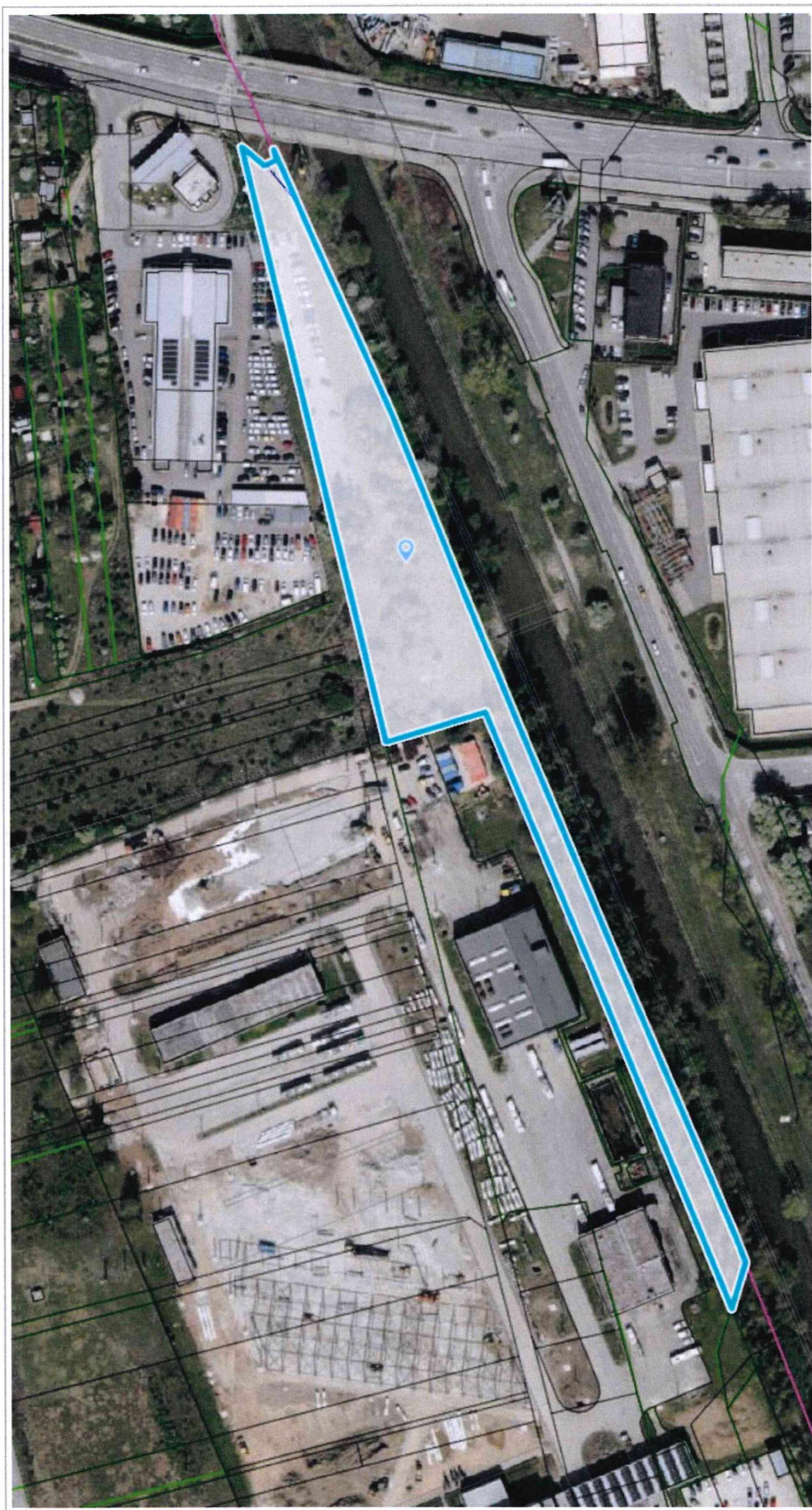
Druh: zastavaná plocha a
nádvorie

Spôsob využívania:
Pozemok, na ktorom je
postavená ostatná
inžinierska stavba a jej
súčasti

Umiestenie: Pozemok je
umiestnený v zastavanom
území obce



20. 3. 2025



Parcely C

Kataster: Závodie

Číslo parcely: 2170/231

Číslo LV: 3308

Výmera: 8795 m²

Druh: zastavaná plocha a
nádvorie

Spôsob využívania:
Pozemok, na ktorom je
manipulačná a skladová
plocha, objekt a stavba
slúžiaca lesnému
hospodárstvu

Umiestenie: Pozemok je
umiestnený v zastavanom
území obce

Súradnice

S-JTSK: 1171727.6,
444785.3

WGS 84: 49.2260084N,
18.7181115E

Street View

[Street View \(Google\)](#)

0 50 m 100 m

1 : 2 377



Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline dňa 23.08.2024

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Predmet odhadu: Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Závodie, obec Žilina, okres Žilina, zapísané ako:

- novovytvorená parc. CKN č. 2170/336 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.018 m²,
- novovytvorená parc. CKN č. 2170/338 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 333 m²,

a

- novovytvorená parc. CKN č. 2170/332 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m²,
- novovytvorená parc. CKN č. 2170/333 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 152 m²,
- novovytvorená parc. CKN č. 2170/335 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.830 m²,
- parc. CKN č. 2170/235 – orná pôda o výmere 301 m²,
- parc. CKN č. 2170/236 – orná pôda o výmere 28 m²,
- parc. CKN č. 2170/230 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 274 m².

(novovytvorené parcely boli odčlenené geometrickým plánom č. 78/2024 na oddelenie parciel 2170/231,286, 2170/332-339)

Dodané podklady: Požiadavka zo dňa 15.08.2024
GP č. 78/2024

Trhová hodnota:

Jednotková hodnota pozemku	122,- EUR/m ²
parc. CKN č. 2170/336 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.018 m ²	124.196,- EUR
parc. CKN č. 2170/338 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 333 m ²	40.626,- EUR

SPOLU	164.822,- EUR
a	
parc. CKN č. 2170/332 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m ²	6.588,- EUR
parc. CKN č. 2170/333 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 152 m ²	18.544,- EUR
parc. CKN č. 2170/335 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.830 m ²	223.260,- EUR
parc. CKN č. 2170/235 – orná pôda o výmere 301 m ²	36.722,- EUR
parc. CKN č. 2170/236 – orná pôda o výmere 28 m ²	3.416,- EUR
parc. CKN č. 2170/230 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 274 m ²	33.428,- EUR

SPOLU	321.958,- EUR



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, tel.: +421 41 500 7171, www.red.sk

Zdôvodnenie:

Pozemky sa nachádzajú v mestskej časti Závodie, v území susediacom s areálom Dopravného podniku mesta Žilina. Územie je na východnej strane ohraničené riekou Rajčanka. V zmysle aktuálneho územného plánu mesta ide zväčša o dopravné plochy a plochy technickej infraštruktúry (niektoré ešte len v návrhu), ktorých základnou funkciou je areál, rozvoj a technické vybavenie zariadení patriacich k mestskej hromadnej doprave (Depo MHD) a doplnkovou funkciou je občianska vybavenosť. Parc. CKN č. 2170/336 leží v území, ktorého základnou funkciou je základná alebo vyššia občianska vybavenosť. Ohodnocované pozemky sú rovinaté, majú rôzne výmery a tvary, pričom najväčšie z nich majú tvar dlhých a úzkych pásov o šírke cca 6 až 10 metrov. Pozemky sú zväčša zarastené náletovými drevinami, časť parc. CKN č. 2170/336 je oplotená a aktuálne využívaná na parkovanie motorových vozidiel spoločnosťou IMPA Žilina, s.r.o., ktorá je vlastníkom susediaceho pozemku. Niektoré novovytvorené parcely nemajú zabezpečený prístup z verejnej komunikácie, avšak po zámene sa stanú súčasťou celkov, ktoré prístup majú. Zámenou pozemkov dôjde k rozšíreniu a sceleniu území vo vlastníctve aktérov zámeny, a tým aj k lepšej využiteľnosti daného územia.

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.



Realitné centrum RED, s.r.o.
Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina
IČO: 45 654 395 / DIČ: 202 307 23 48
www.red.sk

Mgr. Peter Gordík, konateľ