

Materiál na rokovanie pre
Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline

K bodu programu

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

Materiál obsahuje:

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

Materiál sa odporúča prerokovať:

KFaM, KKCR a MR

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

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

PREDAJ NEHNUTEĽNOSTI

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. ____/2025

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

I. schváliť

Prebytočnosť nehnuteľného majetku, a to **nebytového priestoru** bez číselného označenia, v suteréne, vo vchode č. 16 v obytnom dome súpisné číslo 1049, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1844/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 287 m², katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, LV číslo 5140 a k nebytovému priestoru prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo 1049 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1844/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 287 m², katastrálne územie Žilina o veľkosti 539/8962.

II. schváliť

Zámer odpredať majetok mesta Žilina, a to nebytový priestor bez číselného označenia, v suteréne, vo vchode č. 16 v obytnom dome súpisné číslo 1049, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1844/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 287 m², katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, LV číslo 5140 a k nebytovému priestoru prislúchajúci podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo 1049 a spoluvlastnícky podiel na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1844/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 287 m², katastrálne územie Žilina o veľkosti 539/8962, **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 **56 873,00 €** a pozostáva z ceny stanovenej znaleckým posudkom č. 45/2025 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 nebytového priestoru.
- 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 mesta Žilina 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: ŽILBYT, s.r.o., Nanterská 8399/29, 010 08 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 elektronicou 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 nebytového priestoru 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 mimosúdnyim 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. 45/2025, a to 56 600,00 €.

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 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 bez číselného označenia, v suteréne, vo vchode č. 16 v obytnom dome súpisné číslo 1049, postavenom na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1844/3, zastavané plochy a nádvoría o výmere 287 m², katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina, LV číslo 5140 a k nebytovému priestoru prislúchajúcemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve obytného domu súpisné číslo 1049 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 1844/3, zastavané plochy a nádvoría o výmere 287 m², katastrálne územie Žilina o veľkosti 539/8962.

K zámeru odpredať tejto nehnuteľnosti sa pristupuje z dôvodu hospodárnosti. Predmetný nebytový priestor bol v minulosti postavený ako ochranná stavba CO, ktorej účelové určenie bolo zrušené v roku 2005. Vzhľadom na túto skutočnosť je nebytový priestor už niekoľko rokov nevyužívaný, čomu zodpovedá aj jeho technický stav. Nebytový priestor je bez akejkoľvek údržby, vyžadujúci si okamžitú komplexnú rekonštrukciu. Ďalšou skutočnosťou je vek obytného domu a aktuálne prebiehajúca rekonštrukcia domu, kde je predpoklad zvýšených nákladov, ktoré budú hradené vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, čo vzhľadom na relatívne malý počet bytov a nebytových priestorov značne finančne zaťaží jednotlivých vlastníkov, a teda aj vlastníka tohto nebytového priestoru.

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 iným vhodným spôsobom 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 ods. 6 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 56 873,00 € sa vychádzalo **zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti** na základe vypracovaného znaleckého posudku č. 45/2025 zo dňa 18.03.2025 znalcom Ing. Adriánom Bukovcom (evidenčné č. znalca: 914 484) vo výške 56 600,00 €, ktorá bola zvýšená o náklady na vypracovanie znaleckého posudku 223,00 € 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 13 475,00 €.

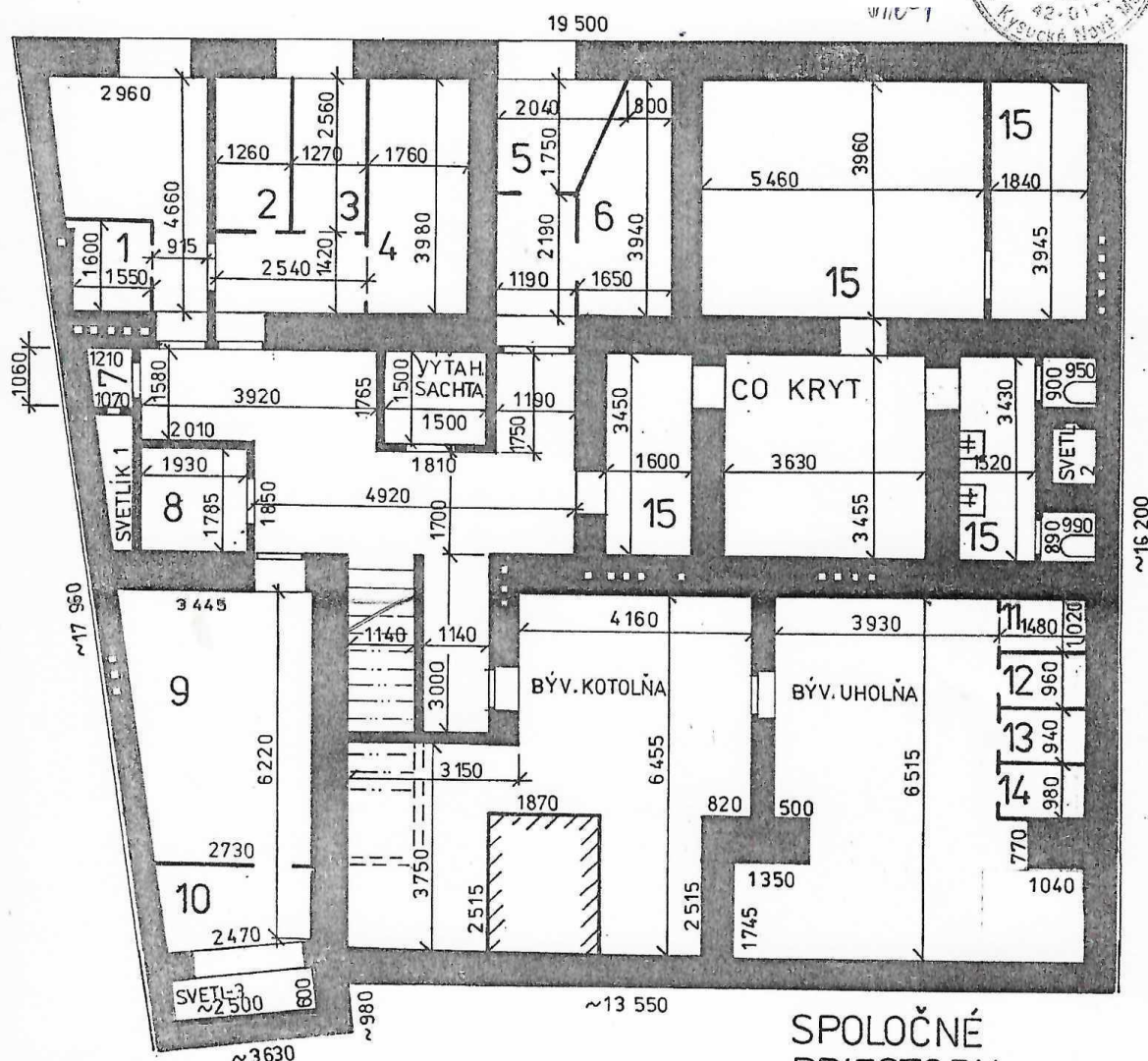
PRÍLOHY

1. Fotodokumentácia
2. Pôdorys suterénu – nebytový priestor na ul. Republiky 1049/16, 010 01 Žilina
3. Parcela KN-C č. 1844/3 (mapový klient ZBGIS)
4. Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku



PÔDORYS SUTERÉNU

ŽILINA-REPUBLIKY 1049/16/94



LEGENDA: PIVNICE+CO KRYT

ČÍS. MIEST.	ÚČEL	PODL. PLOCHA M ²
1	PIVNICA	2,48
2	-II-	3,22
3	-II-	3,25
4	-II-	7,00
5	-II-	2,83
6	-II-	5,75
7	-II-	1,21
8	-II-	3,44
9	-II-	14,82
10	-II-	4,41
POL. 1-10		48,41

ČÍS. MIEST.	ÚČEL	PODL. PLOCHA M ²
11	PIVNICA	1,51
12	-II-	1,42
13	-II-	1,39
14	-II-	1,45
PIVNICE SPOLU:		54,18
15	CO KRYT	53,88

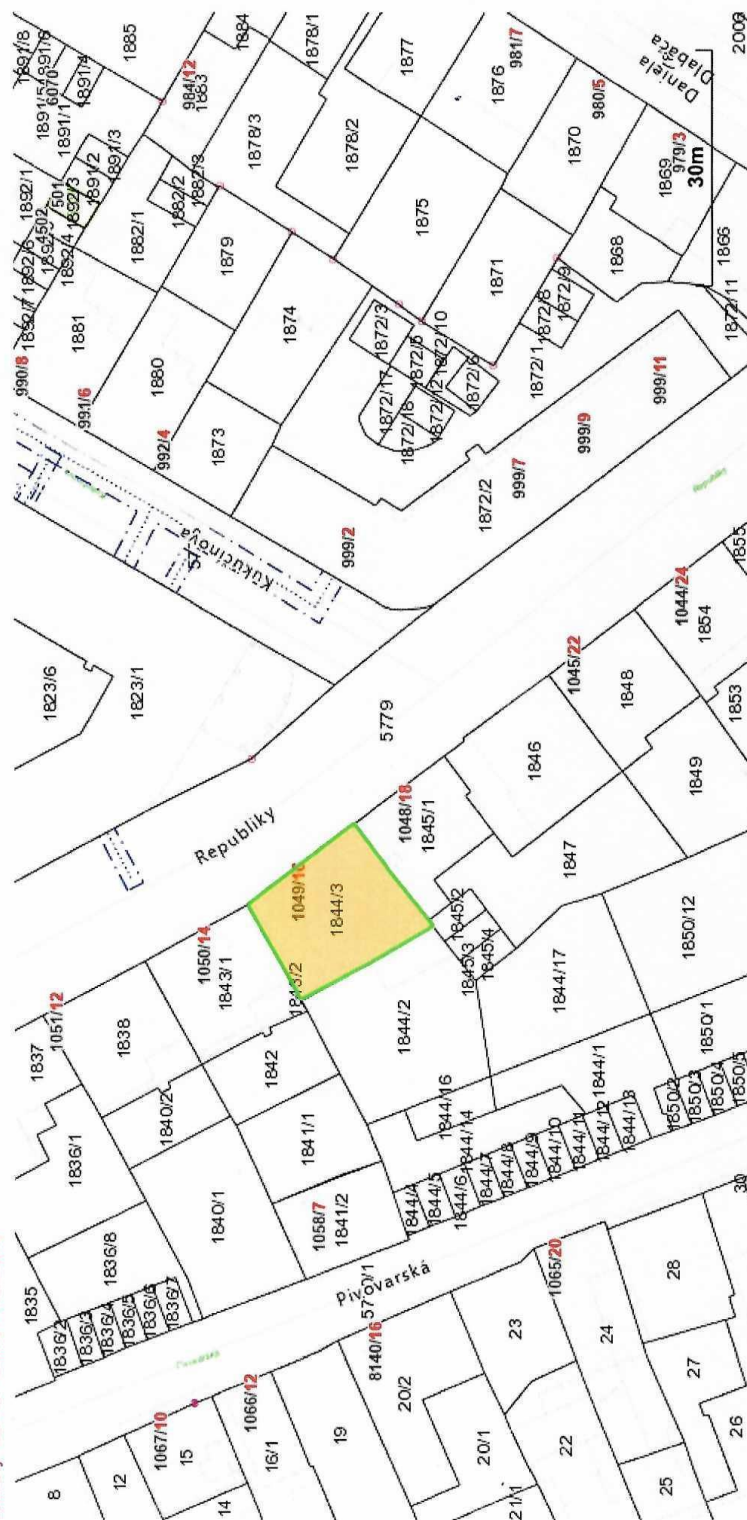
SPOLOČNÉ PRIESTORY

NÁZOV PRIESTORU M ²	PODL. PLOCHA M ²
BÝV. UHOLŇA	29,78
BÝV. KOTOLŇA	31,90
CHODBY	36,17
VÝTAH, ŠACHTA	2,25
SVETLÍK-1	1,92
SVETLÍK-2	0,92
SVETLÍK-3	1,50
SPOLU:	104,44

2

Parcela registra C, 1844/3

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



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

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.



Realitné služby RED®

Realitný byznos RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 684 036, DIČ: 202 307 28 48
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 63273/L
e-mail: red@red.sk, tel.: +421 41 000 71 71, www.red.sk

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

V Žiline dňa 07.04.2025

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

Predmet odhadu: Nebytový priestor nachádzajúci sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísaný na LV č. 5140 ako **iný nebytový priestor bez čísla**, vo vchode č. 1, na prízemí obytného domu so súp. č. 1049, postaveného na pozemku parc. C-KN č. 1844/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 287 m², vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom vo veľkosti **539/8962-ín**.

Dodané podklady: Požiadavka zo dňa 20.01.2025

- výpis z LV č. 5140
- parcela registra C, 1844/3 (mapový klient ZBGIS)
- potvrdenie o veku nehnuteľnosti
- technická špecifikácia + pôdorysy
- fotografická dokumentácia

Trhová hodnota: **SPOLU 13.475,- EUR**

Zdôvodnenie: Predmetom určenia trhovej hodnoty je nebytový priestor nachádzajúci sa v suteréne bytového domu na ulici **Republiky**, v centre mesta Žilina. Hoci na liste vlastníctva je vedený na prízemí, reálne sa jedná o suterén, keďže podlaha priestoru je pod úrovňou zeme. V minulosti nebytový priestor slúžil ako CO kryt. Podľa poskytnutých informácií bolo účelové určenie priestoru ako CO kryt zrušené v roku 2005. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1956. Dom pozostáva z jedného podzemného a piatich nadzemných podlaží. Momentálne v bytovom dome prebieha rekonštrukcia pivničných priestorov. Nebytový priestor pozostáva z viacerých miestností a podľa listu vlastníctva má výmeru **53,90 m²**. Vstupné dvere sú oceľové, podlaha je pôvodná – liaty betón. Predmetný priestor nemá okná. Rozvody elektrickej energie, vody, kanalizácie sú pôvodné. Priestor je momentálne bez pripojenia elektrickej energie. Vykurovanie nebytového priestoru nie je. Priestor je v zlom stave, je zavlhnutý a bez údržby niekoľko rokov.

Vzhľadom na vek bytového domu a aktuálne prebiehajúcu rekonštrukciu je predpoklad zvýšených nákladov, ktoré budú hradené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, čo vzhľadom na relatívne malý počet bytov a nebytových priestorov značne finančne zaťažuje jednotlivých vlastníkov, a teda aj vlastníka predmetného nebytového priestoru. Taktiež sa domnievame, že vzhľadom na lokalitu, stav domu, ako aj samotného priestoru, jeho umiestnenie v rámci domu (prístup len po schodoch) a členitosť, je tento priestor vhodný len pre vlastníkov bytov v dome, ktorí by si jeho kúpou zväčšili svoje skladové priestory. Vyššie uvedené považujeme za redukujúci faktor pri stanovení trhovej hodnoty.



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. 5327z/L
e-mail: red@red.sk, tel: +421 41 600 7171, www.red.sk

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

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

I. schváliť

Uzatvorenie zmluvy o nájme medzi prenajímateľom: **Mesto Žilina** so sídlom Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00321796 a nájomcom: **Mestská knižnica Žilina**, príspevková organizácia mesta Žilina, so sídlom Ul. Sv. Cyrila a Metoda 1, 010 08 Žilina, IČO: 53947002, štatutárny zástupca: Mgr. Beáta Tamašiová, riaditeľka, na dobu **neurčitú**, od nadobudnutia účinnosti zmluvy s trojmesačnou výpovednou lehotou.

Predmetom nájmu je prenájom nebytových priestorov, nachádzajúcich sa na prízemí budovy Horný Val č. súpisné 67/24, postavenej na parcele KN-C č. 109/5 o výmere 1 247 m² – zastavaná plocha a nádvorie, popis stavby – administratívna budova, z toho **predmet nájmu tvorí 190,41 m²**, zapísaný na LV č. 1100, okres Žilina, obec Žilina, 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:

Priestory budú užívané od 01.01.2026 novou príspevkovou organizáciou mesta Žilina pod názvom **Mestská kultúra Žilina** so sídlom: Horný Val 67/24, 010 01 Žilina, ktorej vytvorenie bolo schválené Uznesením mestského zastupiteľstva v Žiline č. 224/2025, a to schválením Dodatku č. 1 k Zriaďovacej listine Mestskej knižnice Žilina zo dňa 07.07.2021 schválenej dňa 29.06.2021 Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 136/2021.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál je predkladaný z dôvodu potreby vytvorenia vhodných podmienok pre príspevkovú organizáciu mesta Žilina.

MATERIÁL

Tento návrh bol poslancom predložený už na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Žiline konaného dňa 23.09.2025, kde hlasovaním mestské zastupiteľstvo neprijalo platné uznesenie, nakoľko za návrh ani proti návrhu nehlasovala potrebná 3/5 väčšina všetkých poslancov.

Útvar hlavného architekta mesta Žilina nemá námietky voči prenájmu nebytových priestorov.