

Materiál na rokovanie pre
Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2025

K bodu programu

NAKLADANIE S MAJETKOM
(odpredaj)

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

Predkladá:

JUDr. Jozef Augustín, PhD., poslanec

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jozef Augustín, PhD., poslanec

Žilina, november 2025

1/
NÁVRH NA UZNESENIE

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 - predajom pozemkových nehnuteľností:

- novovytvorená parc. č. KN-C 3843/25, zast. plocha a nádvorie o výmere 57 m² v k. ú. Zástranie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m² v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 335),
- novovytvorená parc. č. KN-C 3843/24, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m² v k. ú. Zástranie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m² v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 335),

v zmysle geometrického plánu č. 7/2024 zo dňa 31.10.2024, vyhotoveného SLOVMAP s.r.o, Žilinská Lehota 115, 010 01 Žilina, IČO 50740318, a ich odpredaj **Vladimírovi Bitušíkovi** z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená znaleckým posudkom č. 102/2025 zo dňa 24.10.2025, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, spolu vo výške 7 298 € (jednotková hodnota: 82 €/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) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, dostupných na internetovej stránke mesta Žilina:

<https://zilina.sk/wp-content/uploads/2025/05/Zasady-hospodarenia-a-nakladania-s-majetkom-mesta-Zilina-2.pdf>

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že sa jedná o prevod nehnuteľného majetku mesta vlastníkovi susediacej parcely a zároveň dlhodobému užívateľovi prevádzanej nehnuteľnosti mesta.

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 pozemkov:

- novovytvorená parc. č. KN-C 3843/25, zast. plocha a nádvorie o výmere 57 m² v k. ú. Zástranie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m² v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 335),
- novovytvorená parc. č. KN-C 3843/24, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m² v k. ú. Zástranie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m² v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 335),

v zmysle geometrického plánu č. 7/2024 zo dňa 31.10.2024, vyhotoveného SLOVMAP s.r.o, Žilinská Lehota 115, 010 01 Žilina, IČO 50740318, a ich odpredaj **Vladimírovi Bitušíkovi** z dôvodu hodného osobitného zreteľa za cenu všeobecnej hodnoty, stanovenej znaleckým posudkom č.102/2025 zo dňa 24.10.2025, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, spolu vo výške 7 298 € (jednotková hodnota: 82 €/m²), a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. 11 ods. 2 písm. d) 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) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, dostupných na internetovej stránke mesta Žilina:

<https://zilina.sk/wp-content/uploads/2025/05/Zasady-hospodarenia-a-nakladania-s-majetkom-mesta-Zilina-2.pdf>

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že sa jedná o prevod nehnuteľného majetku mesta vlastníkovi susediacej parcely a zároveň dlhodobému užívateľovi prevádzanej nehnuteľnosti mesta.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál je predkladaný ako poslanecký návrh postupom podľa čl. 11 ods. 1, písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 297/2023 zo dňa 26.09.2023.

Žiadosť **p. Vladimíra Bitušíka** o odkúpenie pozemkov - novovytvorené parcely č. KN-C 3843/25, zast. plocha a nádvorie o výmere 57 m² a č. KN-C 3843/24, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m² v k. ú. Zástranie (vytvorené z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m² v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 335) v zmysle geometrického plánu č. 7/2024 zo dňa 31.10.2024, vyhotoveného SLOVMAP s.r.o, Žilinská Lehota 115, 010 01 Žilina, IČO 50740318, bola zamietnutá z dôvodu nesúhlasného stanoviska Útvary hlavného architekta mesta Žilina a zároveň z dôvodu právoplatného rozhodnutia o nariadení odstránenia stavby, vydaného mestom Žilina - Stavebný úrad.

Informácia o zamietnutej žiadosti bola uvedená v bode č. 6 informatívnej správy o zamietnutých žiadostiach, ktorá bola predkladaná ako súčasť materiálu – nakladanie s majetkom mesta na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Žiline, ktoré sa konalo dňa 23.09.2025. Mestské zastupiteľstvo v Žiline zobralo informatívnu správu o zamietnutých žiadostiach na vedomie uznesením č. 209/2025 zo dňa 23.9.2025.

MATERIÁL

Vladimír Bitušík požiadal za účelom majetkovoprávneho vysporiadania o odpredaj pozemkov:

- novovytvorená parc. č. KN-C 3843/25, zast. plocha a nádvorie o výmere 57 m² v k. ú. Zástranie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m² v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 335),
 - novovytvorená parc. č. KN-C 3843/24, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m² v k. ú. Zástranie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m² v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 335),
- v zmysle geometrického plánu č. 7/2024 zo dňa 31.10.2024, vyhotoveného SLOVMAP s.r.o, Žilinská Lehota 115, 010 01 Žilina, IČO 50740318.

Ako dôvod odpredaja žiadateľ uvádza, že na požadovaných pozemkoch sa nachádzajú drobné stavby, ktoré zdedil po nebohých rodičoch, pozemky boli a sú využívané jeho rodinu už niekoľko desaťročí a zároveň je to príľahlý pozemok k jeho nehnuteľnostiam.

Žiadateľ je spoluvlastníkom susedných nehnuteľností v podiele 2/3, a to pozemku parc. č. KN-C 70 v k. ú. Zástranie, na ktorom je postavený rodinný dom súp. č. 64, zap. na LV č. 328.

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená znaleckým posudkom č. 102/2025 zo dňa 24.10.2025, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, spolu vo výške **7 298 €** (jednotková hodnota: **82 €/m²**).

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľností, vypracovaného spoločnosťou Realitné centrum RED, s.r.o. dňa 27.10.2025, je celková hodnota pozemkov **3 115 €** (jednotková hodnota pozemkov: **35 €/m²**).

Stanoviská odborných útvarov k materiálu:

Útvar hlavného architekta mesta Žilina:

Uvedená „drobná stavba“ o rozmeroch cca 80 m² je nepovolenou stavbou, postavenou z väčšej časti na mestskom pozemku, v zmysle Rozhodnutia mesta Žilina 14860/2021-165493/2021-SÚ-ŠI a Rozhodnutia Okresného úradu Žilina OU-ZA-OVBP2-2023/008328-002/PAV určenej na odstránenie.

Pozemok vo vlastníctve mesta, o ktorý žiadateľ prejavil záujem, je verejným priestranstvom s obecnou zvoničkou nevhodne obostavanou nepovolenou stavbou - hospodárskym objektom.

Táto časť Zástrania je v súčasnosti nesúrodým, nepovolenými stavbami a parkovaním znehodnoteným a urbanisticky nedoriešeným územím, ktoré je potrebné doriešiť v rámci pripravovaných revitalizácií verejných priestorov prímestských častí; odpredajom a zámenou uvedeného pozemku by došlo k drobeniu uceleného mestského pozemku a zamedzeniu jeho komplexného riešenia (vrátane zvoničky).

V tejto veci už boli vydané listami č.4013/2020-9215/2020-SÚ-Krj zo dňa 21.02.2020, č.18540/2020-181666/ 2020-ÚHA-DUD zo dňa 28.10.2020, 7228/2021-147488/2021-ÚHA-DUD zo dňa 27.05.2021, 7229/2021-147490/2021-ÚHA-DUD zo dňa 27.05.2021 a 15864/2023-136322/2023-ÚHA-DUD zo dňa 19.07.2023 záporné stanoviská.

Po posúdení žiadosti a na základe vyššie uvedeného Útvar hlavného architekta mesta Žilina trvá na svojich uvedených stanoviskách a nesúhlasí s odpredajom pozemku p. č. KN-C 3843/25, 3843/24 k. ú. Zástranie; nepovolené stavby požaduje odstrániť.

Odbor právny, majetkový a verejného obstarávania:

neodporúča odpredaj požadovaných pozemkov, nakoľko dňa 25.09.2019 bol vykonaný štátny stavebný dohľad, pri ktorom bola zistená nelegálna stavba „Hospodárska budova pri rodinnom dome súp. č. 64“. Dňa 16.09.2021 vydalo mesto Žilina - Stavebný úrad **rozhodnutie o nariadení odstránenia stavby** pod č. 14860/2021-165493/2021-SÚ-ŠI, proti ktorému sa vlastníci stavby odvolali. Okresný úrad Žilina, odbor výstavby a bytovej politiky vydal rozhodnutie pod. č. OU-ZA-OVBP2-2023/008328-002/PAV zo dňa 08.02.2023, pravoplatné dňa 16.02.2023, ktorým potvrdil rozhodnutie prvostupňového orgánu.

Návrh na vykonanie exekúcie vo veci odstránenia predmetnej stavby bol postúpený Exekútorskému úradu Gallo, s.r.o. (č. 373 EX 497/25).

Žiadateľ prostredníctvom podpísaného čestného prehlásenia 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.

Parcela registra C, 3843/1

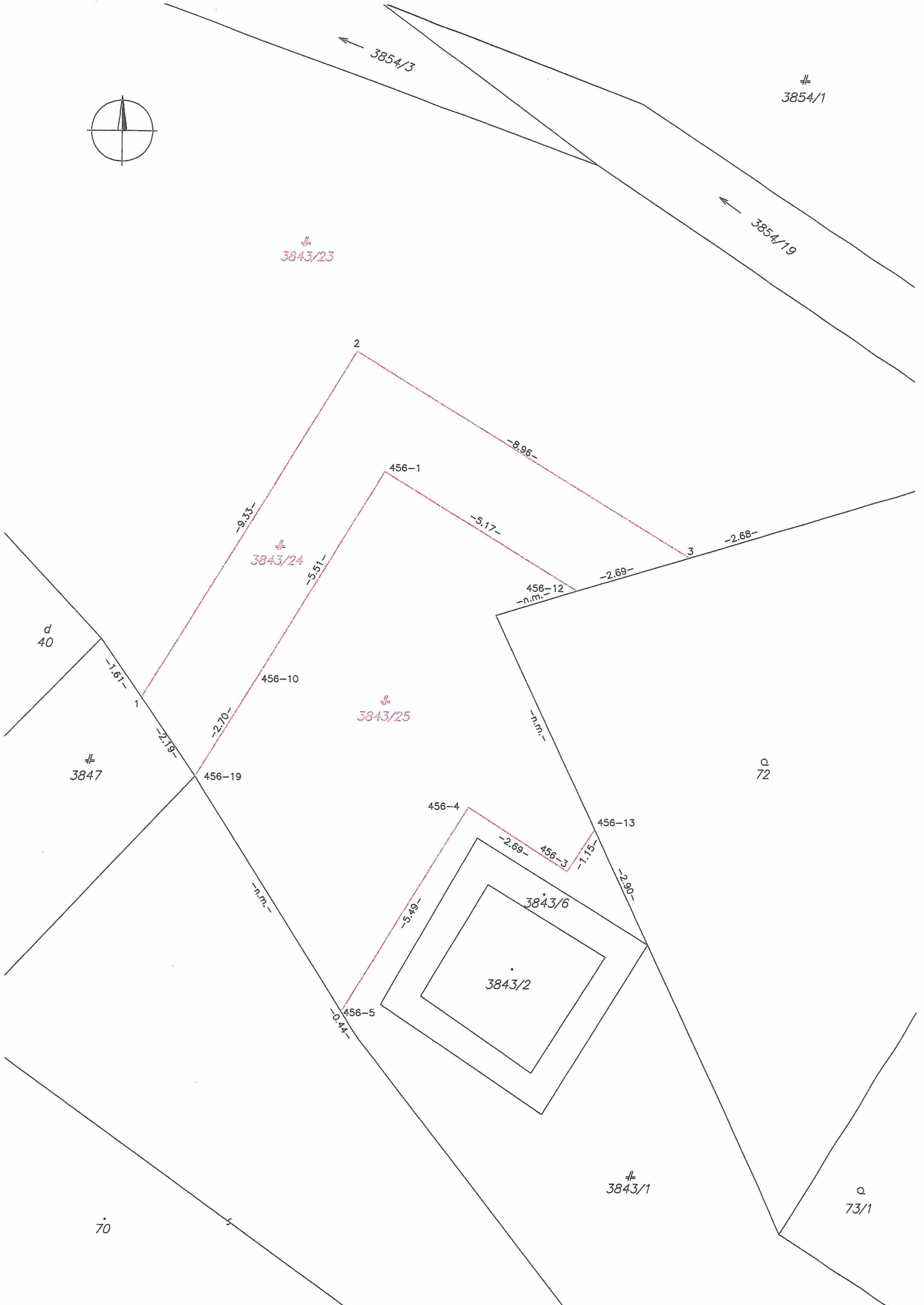
Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Zástranie



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/3)

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 odborne spôsobilá osoba.





Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 616/3, 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

Mesto Žilina

Námestie obetí komunizmu 1

011 31 Žilina

V Žiline dňa 27.10.2025

Vec: Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

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

- novovytvorená parc. CKN č. 3843/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m²,
 - novovytvorená parc. CKN č. 3843/25 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 57 m².
- (odčlenené z parc. CKN č. 3843/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 671 m²)

Dodané podklady: Požiadavka zo dňa 13.10.2025
GP č. 7/2024, SLOWMAP s.r.o.

Trhová hodnota: Jednotková hodnota pozemku 35,- EUR/m²
parc. CKN č. 3843/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m² 1.120,- EUR
parc. CKN č. 3843/25 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 57 m² 1.995,- EUR
.....
SPOLU 3.115,- EUR

Zdôvodnenie: Predmetné pozemky sú situované v mestskej časti Zástranie, na ulici Stará Dedina, v území so zástavbou rodinných domov, v tesnej blízkosti zvonice. Pozemky sú rovinaté, majú tvar písmena „L“ a v súčasnosti sú zastavané stavbou, ktorá je pravdepodobne užívaná majiteľom susediacich nehnuteľností. Pozemky sú spôsobom využívania vedené ako pozemky, na ktorých je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti. V budúcnosti nepredpokladáme iné ako doterajšie využitie pozemkov, a to vzhľadom na ich výmeru, rozmery, umiestnenie a aktuálny spôsob ich využívania.

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