

Materiál na rokovanie  
**Mestského zastupiteľstva v Žiline**

K bodu programu

**NAKLADANIE S MAJETKOM  
(odpredaj)**

Materiál obsahuje:

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

Materiál prerokovaný v komisii:

Komisia finančná a majetková  
Komisia územného plánovania a výstavby  
Komisia dopravy

Predkladá:

**JUDr. Jozef Augustín, PhD., poslanec**

Zodpovedný za vypracovanie:

**JUDr. Jozef Augustín, PhD., poslanec**

17.02.2026

## NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. \_\_/2026

*Mestské zastupiteľstvo v Žiline*

### I. schvaľuje

spôsob prevodu 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 m<sup>2</sup> v k. ú. Zástranie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m<sup>2</sup> v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 335),
- novovytvorená parc. č. KN-C 3843/24, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m<sup>2</sup> v k. ú. Zástranie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m<sup>2</sup> 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, **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 €/m<sup>2</sup>).

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 poslanceký 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 m<sup>2</sup> a č. KN-C 3843/24, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m<sup>2</sup> v k. ú. Zástranie (vytvorené z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m<sup>2</sup> 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 Útvaru 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 Bitušik** požiadal za účelom majetkovoprávneho vysporiadania o odpredaj pozemkov:

- novovytvorená parc. č. KN-C 3843/25, zast. plocha a nádvorie o výmere 57 m<sup>2</sup> v k. ú. Zástranie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m<sup>2</sup> v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 335),
- novovytvorená parc. č. KN-C 3843/24, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m<sup>2</sup> v k. ú. Zástranie (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m<sup>2</sup> 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 priľahlý 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 €/m<sup>2</sup>**).

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 €/m<sup>2</sup>**).

### **Stanoviská odborných útvarov k materiálu:**

#### **Útvar hlavného architekta mesta Žilina:**

Uvedená „drobná stavba“ o rozmeroch cca 80 m<sup>2</sup> 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, právoplatné 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.

### **Mesto Žilina eviduje voči žiadateľovi pohľadávky po lehote splatnosti:**

- vo výške: **1 229,30 €** - náhrada za bezdôvodné užívanie mestského pozemku
- vo výške: **347,50 €** - náklady na určenie všeobecnej hodnoty pozemku
- vo výške: **50,00 €** - náklady na určenie trhovej hodnoty pozemku

**Komisia finančná a majetková nehlasovala (neprijala stanovisko).**

**Komisia územného plánovania a výstavby neschválila (väčšina členov sa zdržala).**

**Komisia dopravy neprijala stanovisko.**