

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 v komisii:

KFaM

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. \_\_\_\_/2026

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

#### *I. schváliť*

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 nádvoria o výmere 305 m<sup>2</sup>, 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 nádvoria o výmere 305 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Žilina o veľkosti 414/10875.

#### *II. schváliť*

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 nádvoria o výmere 305 m<sup>2</sup>, 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 nádvoria o výmere 305 m<sup>2</sup>, 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 **35 111,50 €** 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 nebytového priestoru, 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 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 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 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. 14/2026, a to 34 800,00 €.

## **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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 hradené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, čo vzhľadom na malý počet bytov značne finančne zaťaží jednotlivých vlastníckov.

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:

- 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 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 35 111,50 € sa vychádzalo **zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti** na základe vypracovaného znaleckého posudku č. 14/2026 zo dňa 06.02.2026 znalcom Ing. Adriánom Bukovcom (evidenčné č. znalca: 914 484) vo výške 34 800,00 €, ktorá bola zvýšená o náklady na vypracovanie znaleckého posudku 250,00 € a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti 61,50 €.

V zmysle určenia **trhovej hodnoty nehnuteľnosti**, vypracovaného spoločnosťou Realitná kancelária RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 3/816, 010 01 Žilina, je celková hodnota nehnuteľnosti 13 540,00 €.

Tento materiál už bol predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Žiline dňa 25.02.2025, kde bol Uznesením č. 39/2025 schválený zámer odpredať predmetný nebytový priestor formou obchodnej verejnej súťaže s elektronickou aukciou s podmienkami obchodnej verejnej súťaže. Uznesenie č. 39/2025 nebolo splnené, nakoľko ani po zopakovaní obchodnej verejnej súťaže nedošlo k odpredaju tejto nehnuteľnosti.

Z dôvodu opätovného predloženia tohto materiálu na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Žiline bol vypracovaný aktuálny znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty už spomínanej nehnuteľnosti a aktuálny odhad jej trhovej hodnoty.

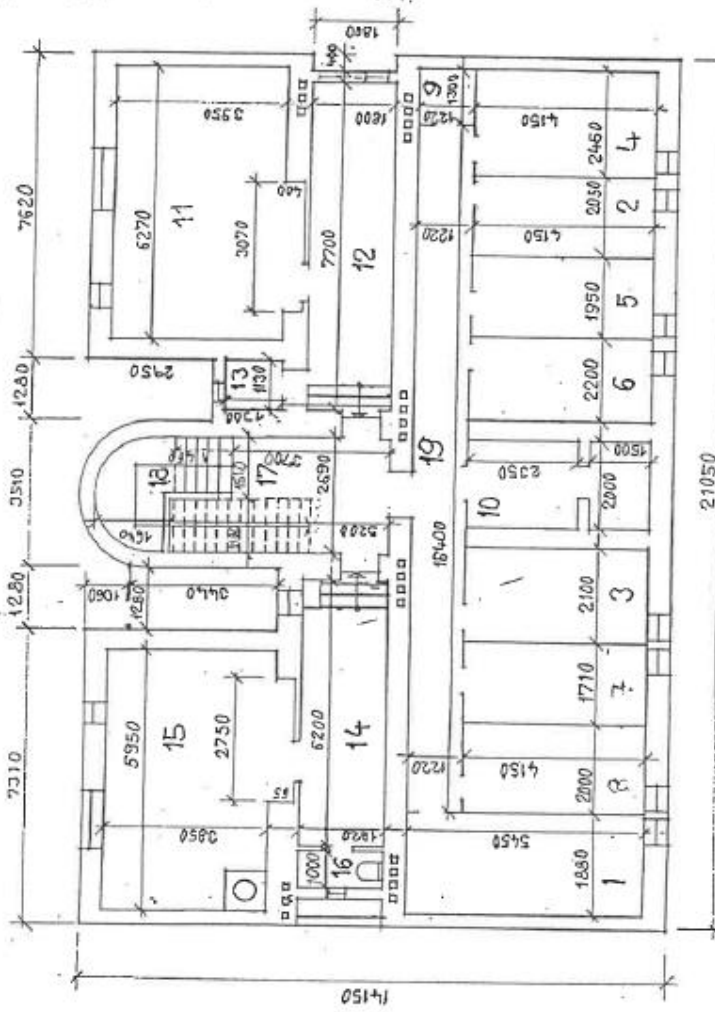
## **PRÍLOHY**

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

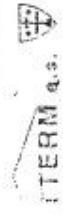
číslo pivnice	rozmer m x m	plocha m <sup>2</sup>	nájomník
1	1.88 x 5.45 =	10.25	P.Chupan Gejza
2	2.05 x 4.15 =	8.41	P.Kyša Marián Ing
3	2.10 x 4.15 =	8.72	P.Šiaková Anna
4	2.45 x 4.15 =	10.17	P.Majak Elemir
5	1.95 x 4.15 =	8.09	P.Krajčovič Pavol
6	2.20 x 4.15 =	8.91	P.Krajčková Irena
8	2.00 x 4.15 =	8.30	P.Panousek Jozef
7	1.71 x 4.15 =	7.10	P.Kiššková Mária
9	1.30 x 1.22 =	1.59	nádstavba
10	2.00 x 2.35 =	4.70	nádstavba

Spolu = 76.24 m<sup>2</sup>

SPOLOČNÉ PRIESTORY

číslo miest-nosti	účel	rozmer m x m	plocha m <sup>2</sup>
19	chodba	16.40 x 1.22 =	20.01 m <sup>2</sup>
14	chodba sklad	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	scódiako	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

2



NEBYTOVÉ PRIESTORY

číslo miest-nosti	účel	rozmer m x m	plocha m <sup>2</sup>
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





## Realitné služby RED®

Realitná kancelária RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 3/816, 010 01 Žilina, IČO: 36 418 498, DIČ: 202 181 44 32, IČ DPH: SK2021814432, Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 14940/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 18.02.2026

**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 m<sup>2</sup>, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku pod bytovým domom vo veľkosti **414/10875-fn**.

**Dodané podklady:** Požiadavka zo dňa 17.02.2026

- 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 ..... 13.540,- 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 oceľové, dvere drevené. Okná nebytového priestoru sú nové plastové s izoláciou 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 známkov akejkoľvek údržby, vhodný na kompletnú rekonštrukciu.



## Realitné služby RED®

Realitná kancelária RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 3/816, 010 01 Žilina, IČO: 36 418 498, DIČ: 202 181 44 32, IČ DPH: SK2021814432, Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka č.: 14940/L, 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 vlastníkami 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 Górdik, konateľ

## NÁJOM NEHNUTEĽNOSTI

### NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. \_\_\_\_/2026

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

*I. schváliť*

Uzatvorenie zmluvy o nájme medzi:

Nájomcom:

**Developerská spoločnosť mesta Žilina, s. r. o.** so sídlom Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina, IČO: 56945710, štatutárny zástupca: JUDr. Erik Štefák, konateľ,

a

Prenajímateľom:

**Mesto Žilina** so sídlom Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00321796, v mene ktorého koná: Mgr. Peter Fiabáne, primátor,

na dobu neurčitú, od nadobudnutia účinnosti zmluvy s trojmesačnou výpovednou lehotou.

Predmetom nájmu je prenájom nebytového priestoru, nachádzajúceho sa na prízemí budovy Horný Val 67/24, postavenej na parcele KN-C č. 109/5 o výmere 1247 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie, popis stavby – administratívna budova, z toho **predmet nájmu tvorí 51,18 m<sup>2</sup>**, 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 nebytový priestor bude využívaný na plnenie pracovných úloh mestskej developerskej spoločnosti. Spoločnosť poskytuje verejnoprospešné služby v oblasti podpory bývania a výstavby bytov na území mesta Žilina, ako aj v oblastiach trvalo udržateľného rozvoja verejného priestoru a ekonomického rozvoja.

### **DÔVODOVÁ SPRÁVA**

Tento materiál je predkladaný na základe žiadosti Developerskej spoločnosti mesta Žilina, s. r. o. o prenájom nebytových priestorov zo dňa 14.01.2026.

## **MATERIÁL**

Developerská spoločnosť mesta Žilina, s. r. o. bola mestom Žilina zriadená ako mestská organizácia, ktorá poskytuje verejnoprospešné služby v oblasti podpory bývania a výstavby bytov na území mesta Žilina, ako aj v oblastiach trvalo udržateľného rozvoja verejného priestoru a ekonomického rozvoja. Uvedený nebytový priestor bude užívaný na plnenie pracovných úloh spoločnosti.

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