

Materiál na rokovanie pre  
**Mestské zastupiteľstvo v Žiline**

K bodu programu

## NAKLADANIE S MAJETKOM

**schvaľovanie spôsobu prevodu majetku mesta v prípadoch hodných osobitného zreteľa**

Materiál obsahuje:

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

Materiál prerokovaný:

Komisia finančná a majetková  
Komisia územného plánovania a výstavby  
Komisia životného prostredia

Predkladá:

**Mgr. Peter Fiabáne**  
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

**JUDr. Darina Hlavačáková**  
vedúca odboru právneho, majetkového a verejného obstarávania

Žilina, 28.04.2026

# ODPREDAJ NEHNUTEĽNOSTÍ

**schvaľovanie spôsobu prevodu majetku mesta v prípadoch hodných osobitného zreteľa nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov**

1/

## 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 pozemkovej nehnuteľnosti:

- novovytvorená parc. č. KN-C 7056/27, zast. plocha a nádvorie o výmere 675 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, v zmysle geometrického plánu č. 147/2025 zo dňa 31.08.2025, vyhotoveného BV PLAN, spol. s r.o., 013 15 Fačkov č. 72, IČO 43 901 140 (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 7056/7, zast. plocha a nádvorie o výmere 12903 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 1100), spoločnosti **LIFER s.r.o., so sídlom Na Bráne 8665/4, 010 01 Žilina, IČO 45 973 016**, z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 28/2026 zo dňa 12.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, spolu vo výške 192 219,75 € (jednotková hodnota: 284,77 €/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.

## MATERIÁL

Spoločnosť **LIFER s.r.o., so sídlom Na Bráne 8665/4, 010 01 Žilina, IČO 45 973 016**, požiadala o odpredaj pozemku novovytvorená parc. č. KN-C 7056/27, zast. plocha a nádvorie o výmere 675 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, v zmysle geometrického plánu č. 147/2025 zo dňa 31.08.2025, vyhotoveného BV PLAN, spol. s r.o., 013 15 Fačkov č. 72, IČO 43 901 140 (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 7056/7, zast. plocha a nádvorie o výmere 12903 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 1100).

Žiadateľ je vlastníkom susediacich pozemkov v k. ú. Žilina, zap. na LV č.8347, a to:

- parc. č. KN-C 5045, zast. plocha a nádvorie o výmere 310 m<sup>2</sup>, na ktorej je postavená stavba súp. č. 1783, druh stavby: rodinný dom, nazývaná „Hájovňa“
- parc. č. KN-C 5044, záhrada o výmere 189 m<sup>2</sup>.

Dôvodom odkúpenia požadovaného pozemku je realizovať investičný zámer stavby „Bytový dom s polyfunkciou - Žilina – Univerzitná ul. - Na Malý diel“.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 28/2026 zo dňa 12.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, spolu vo výške **192 219,75 €** (jednotková hodnota pozemku: **284,77 €/m<sup>2</sup>**).

Náklady za vyhotovenie znaleckého posudku predstavujú 225 € a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti 50 €.

Celková čiastka k úhrade: 192 494,75 €.

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľností, vypracovaného dňa 13.02.2026 spoločnosťou Realitná kancelária RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 3/816, 010 01 Žilina, IČO 36 418 498, je hodnota pozemku **202 500 €** (jednotková hodnota pozemku: **300 €/m<sup>2</sup>**).

**Útvar hlavného architekta mesta Žilina** nemá námietky k odpredaju novovzniknutého pozemku parc. č. KN-C 7056/27 v k. ú. Žilina (vyjadrenia ÚHA mesta Žilina sú prílohou k tomuto bodu).

**Odbor správy verejného priestranstva a životného prostredia – oddelenie dopravy** súhlasí s odpredajom novovzniknutého pozemku parc. č. KN-C 7056/27 v k. ú. Žilina.

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

**Komisia finančná a majetková** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

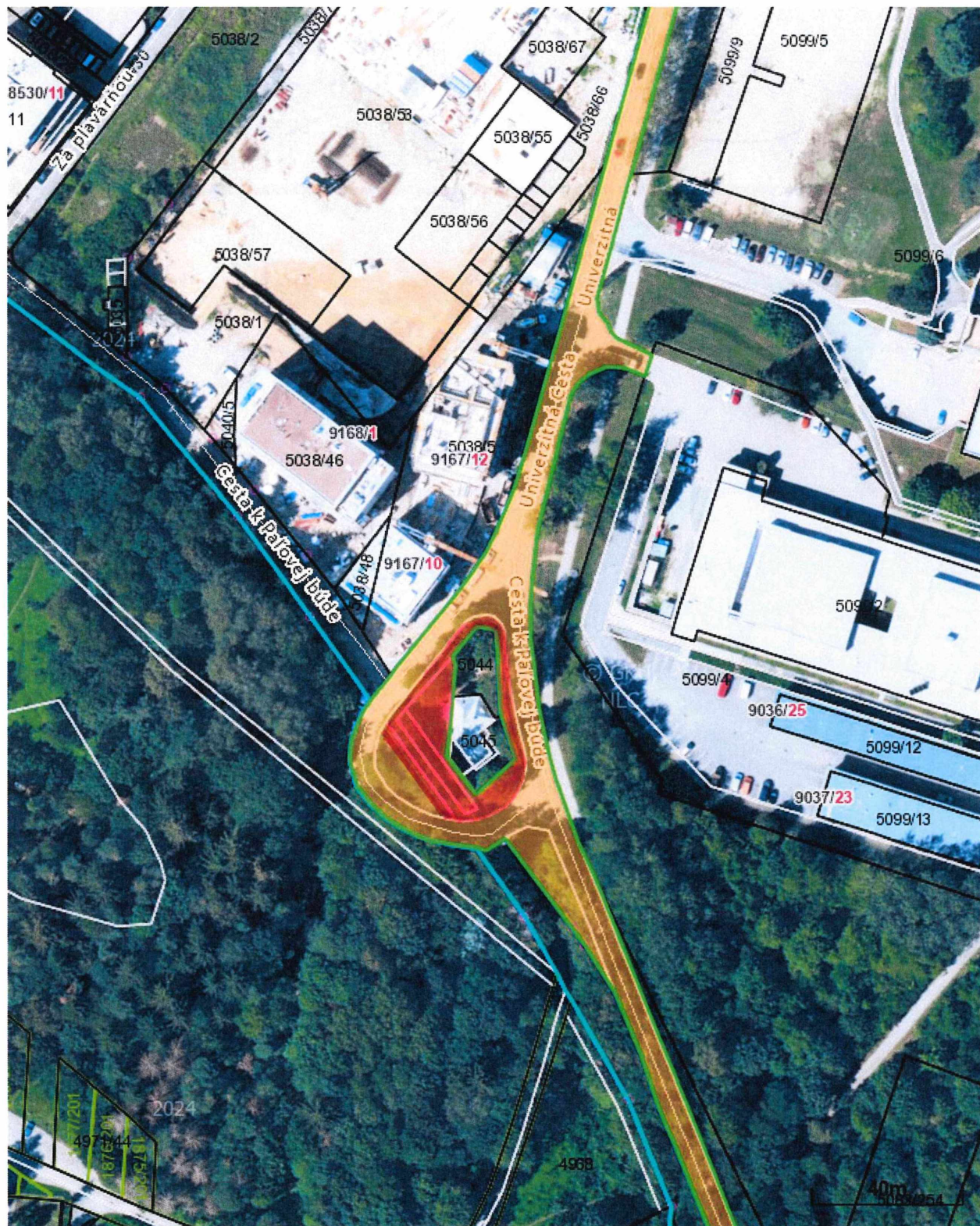
**Komisia územného plánovania a výstavby** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia dopravy** nebola uznášaniaschopná.

**Komisia životného prostredia** odporúča MZ prerokovať a **neakceptovať**.

## Parcela registra C, 7056/7

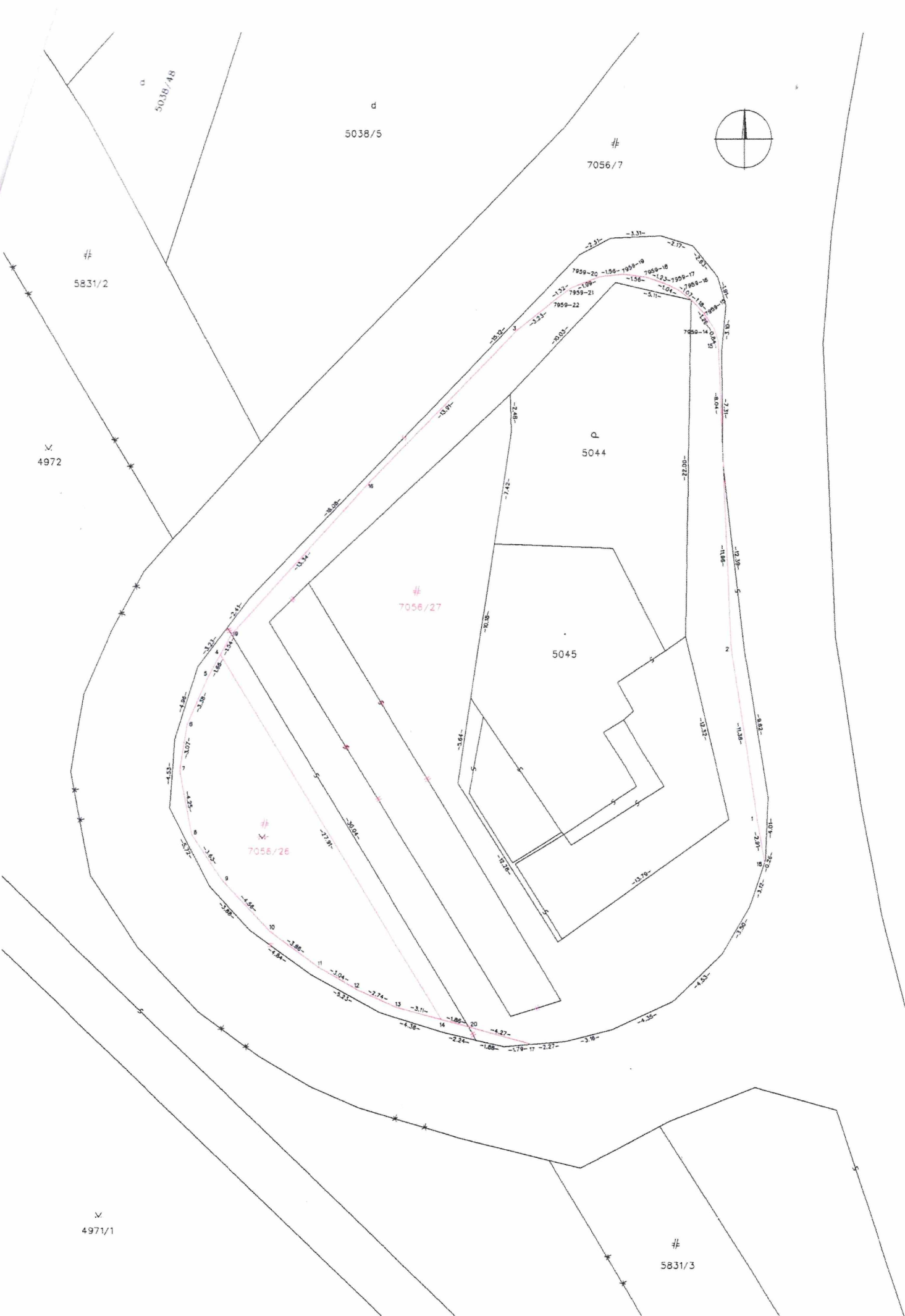
Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



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

(1/2)

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<sup>®</sup>

Realitná spoločnosť RED, s.r.o., Nemcova A, P.ú.č. 01816, 010 01 Žilina, IČO: 46116190, DIČ: SK21814132  
IČ DPH: SK0021814132. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, o.č. 11, Sie-  
lovská 6, 010 01, a má IČ zberu dát: 421 01 809 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

## ADRESÁT

 MsÚ Žilina  
 Odb. právny, majetkový a VO

## Váš list značky/zo dňa

 75415/2025- OP - JAG  
 29.05.2025

## Naša značka

16273/2025-88179/2025-ÚHA-LLA

## Vybavuje

Ing. arch. Lenka Likavčanová

## V Žiline dňa

1.9.2025

**VEC: Vyjadrenie k odpredaju pozemku**

K žiadosti spoločnosti Lifer s.r.o., so sídlom Na Bráne 133,8665/4 010 01 o odpredaj časti pozemku p.č. KN-C 7056/7 v k.ú. Žilina v zmysle návrhu predloženého GP č. **bez prideleného čísla a bez overenia**, vydáva Útvar hlavného architekta Mesta Žilina nasledovné

**vyjadrenie:**

Mesto Žilina má spracovaný a schválený Územný plán mesta Žilina v znení Zmien a doplnkov č. 1 – 10 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení). Tieto sú zverejnené na oficiálnych stránkach mesta <https://zilina.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/uzemne-planovanie/uzemny-plan-mesta-zilina/>.

Pozemok p.č. KN-C 7056/7 v k.ú. Žilina vo vlastníctve Mesta sa nachádza v zastavanom území mesta Žilina, je prirahý k pozemkom p.č. KN-C 5045 o výmere 310 m<sup>2</sup> a pozemku 5044 o výmere 189 m<sup>2</sup> vo vlastníctve žiadateľa. Pozemky vo vlastníctve žiadateľa sú súčasťou funkčnej plochy 3.11.BH/01.

**Pozemok p.č. KN-C 7056/7 v k.ú. Žilina je súčasťou hlavného a pridruženého priestoru križovatky a ciest ul. Cesta k Paľovej búde, Univerzitná a Veterná.**

Predložený GP navrhuje z p.č. KN-C 7056/7 v k.ú. Žilina oddeliť novovzniknuté pozemky p.č. KN-C 7056/27 o výmere 675 m<sup>2</sup> a p.č. KN-C 7056/26 o výmere 147 m<sup>2</sup>.

**Žiadateľ má záujem odkúpiť pozemok p.č. KN-C 7056/27 o výmere 675 m<sup>2</sup>.**

**Pozemok p.č. KN-C 7056/26 o výmere 147 m<sup>2</sup> požadujeme zachovať vo vlastníctve mesta Žilina.**

K žiadosti o odpredaj bol predložený investičný zámer stavby „Bytový dom s polyfunkciou Žilina – Univerzitná\_Na Malý diel“ (A.R.K. ateliér, s.r.o). Stavba podľa predloženého investičného zámeru výrazne mení urbanisticko - dopravné pomery v území, zámer nerešpektuje dopravnú infraštruktúru v území, zároveň nerešpektuje existujúcu vzrastlú zeleň v území lesoparku, prvok územného systému ekologickej stability - biocentrum miestneho významu Mbc 20. V súčasnosti Mesto v príslušnom území pripravuje vlastný investičný zámer – výstavbu Ekocentra (verejnoprospešná stavba), existujúca cesta a jej pridružený priestor bude slúžiť ako jediný prístup k Ekocentru a na riešenie statickej dopravy návštevníkov lesoparku, Ekocentra (odstavná plocha pre automobily, autobusy).

Zároveň máme vedomosť o pripravovaných investičných zámeroch v okolí dnešnej športovej haly, aktuálne dokončovaných investícií Kvetnica, ZUURI a SAMAVU, ktoré vyvolajú záťaž na dopravu v predmetnom území.

Z vyššie uvedených dôvodov požadujeme ponechať priestorovú rezervu pre miestne cesty – min. v kategórii MOK 7,0/30 (2 x 3 m jazdný pruh + 2 x 0,5 m krajnica) – zo severu, východu a západu riešeného územia – ulica Univerzitná a Cesta k Paľovej búde.

K investičnému zámeru požadujeme vypracovať architektonickú štúdiu, ktorá akceptuje vyššie uvedené, bude vypracovaná v zmysle záväzných regulatívov pre konkrétnu funkčnú plochu, zásad a regulatívov uvedených v Záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení, vid'. internetová stránka mesta, za rešpektovania príslušných právnych predpisov a STN noriem.

Na základe vyššie uvedeného ÚHA mesta Žilina:

- k odpredaju novovzniknutého pozemku p.č. KN-C 7056/27 o výmere 675 m<sup>2</sup> nemáme námietky;
- pozemok p.č. KN-C 7056/26 o výmere 147 m<sup>2</sup> požadujeme zachovať vo vlastníctve mesta Žilina.

S úctou

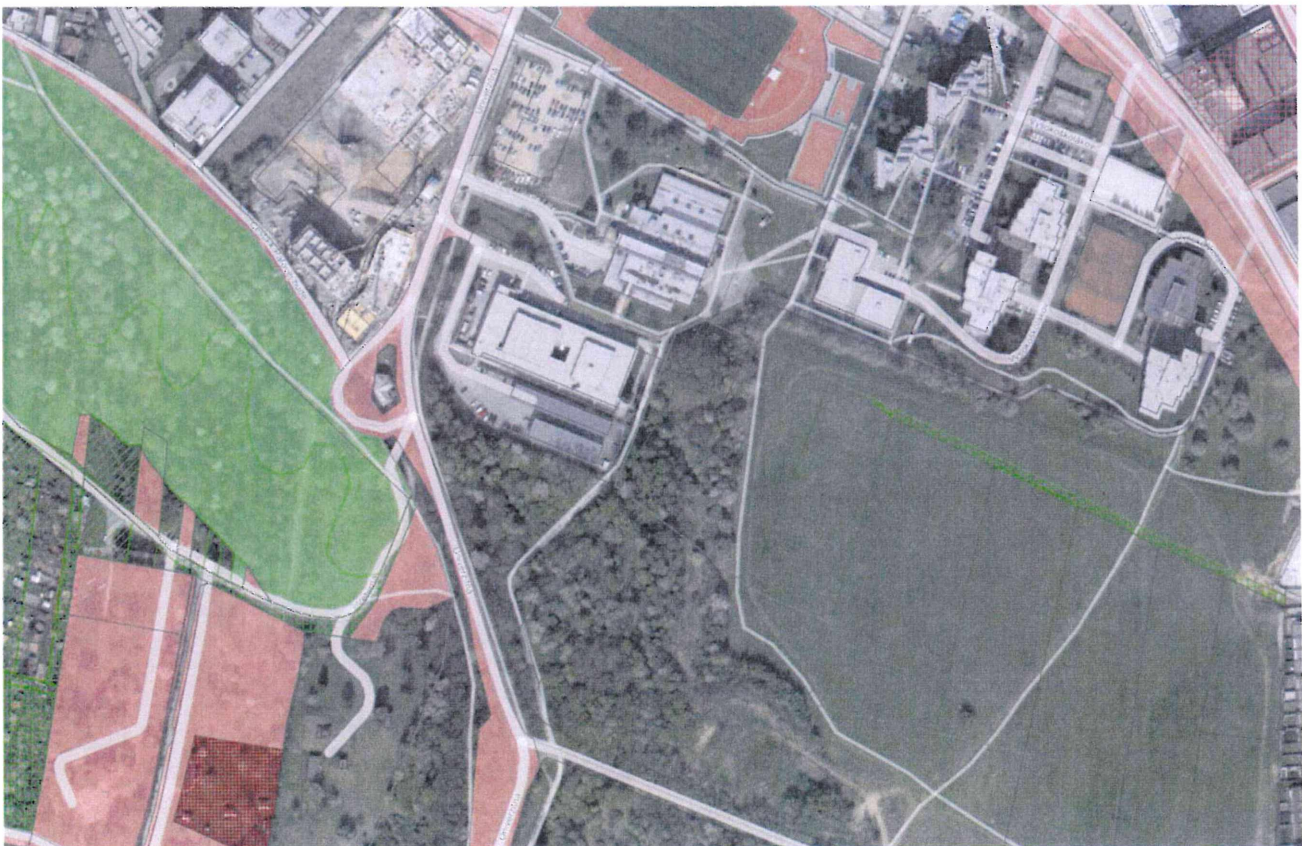
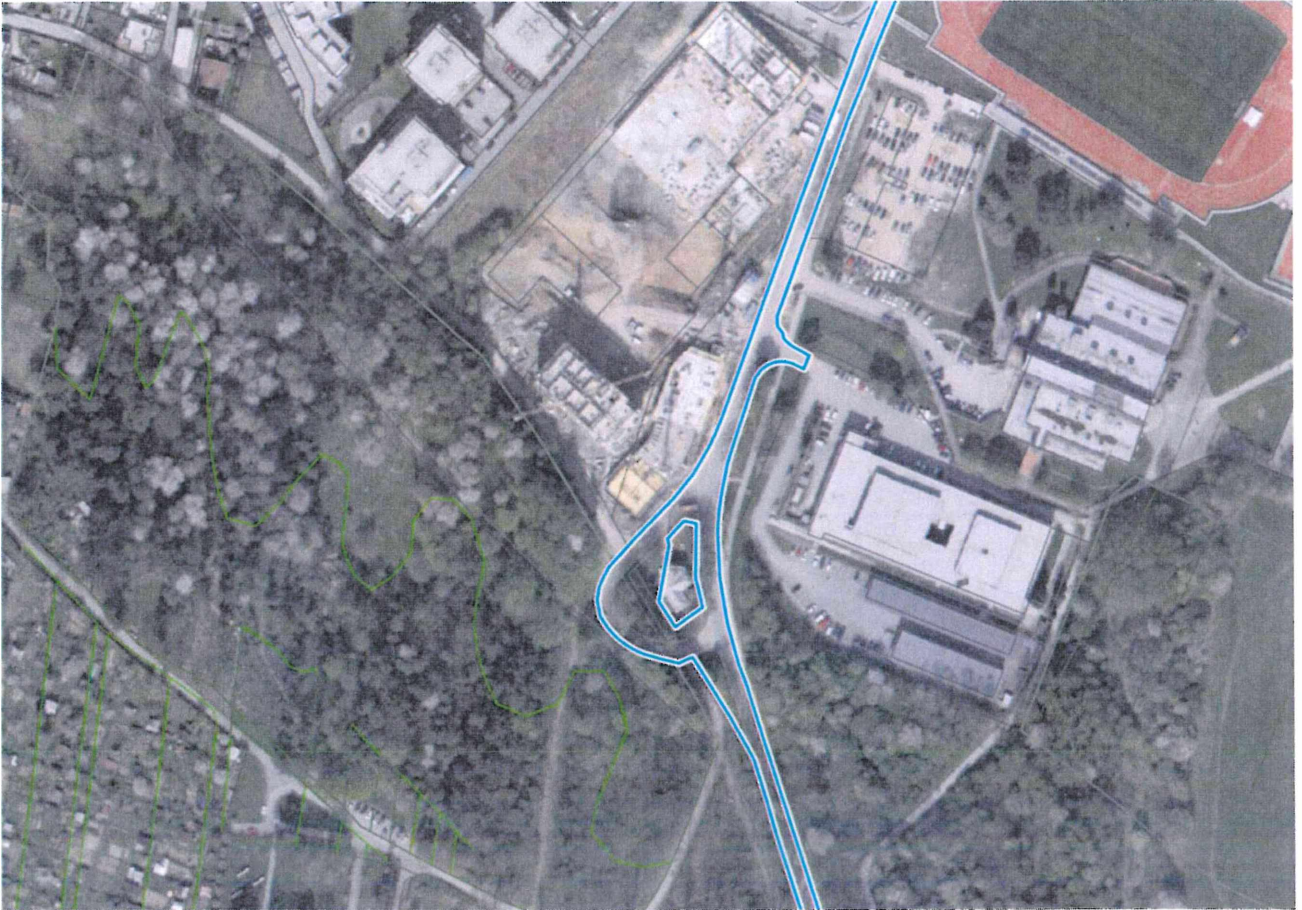
Ing. arch. Rudolf Chodelka  
riaditeľ ÚHA

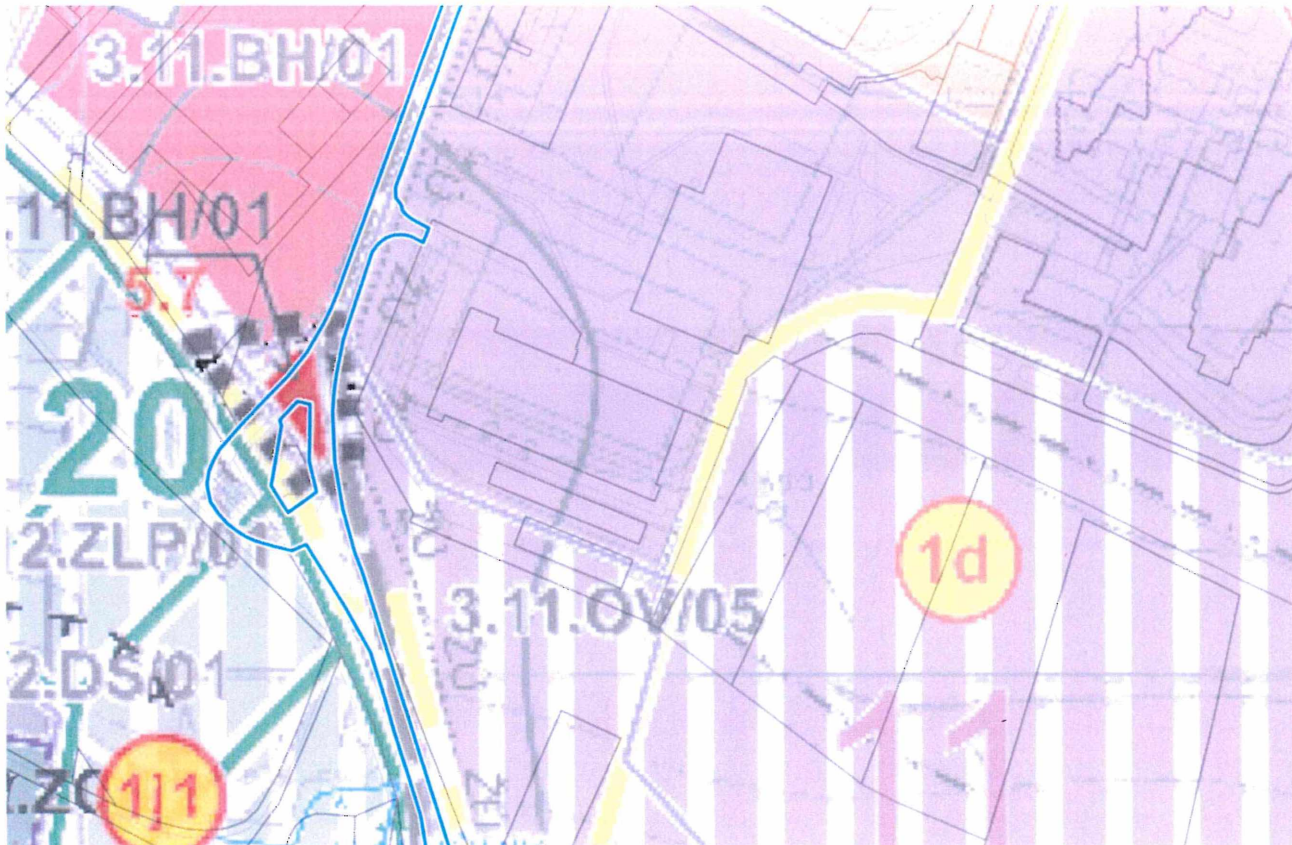
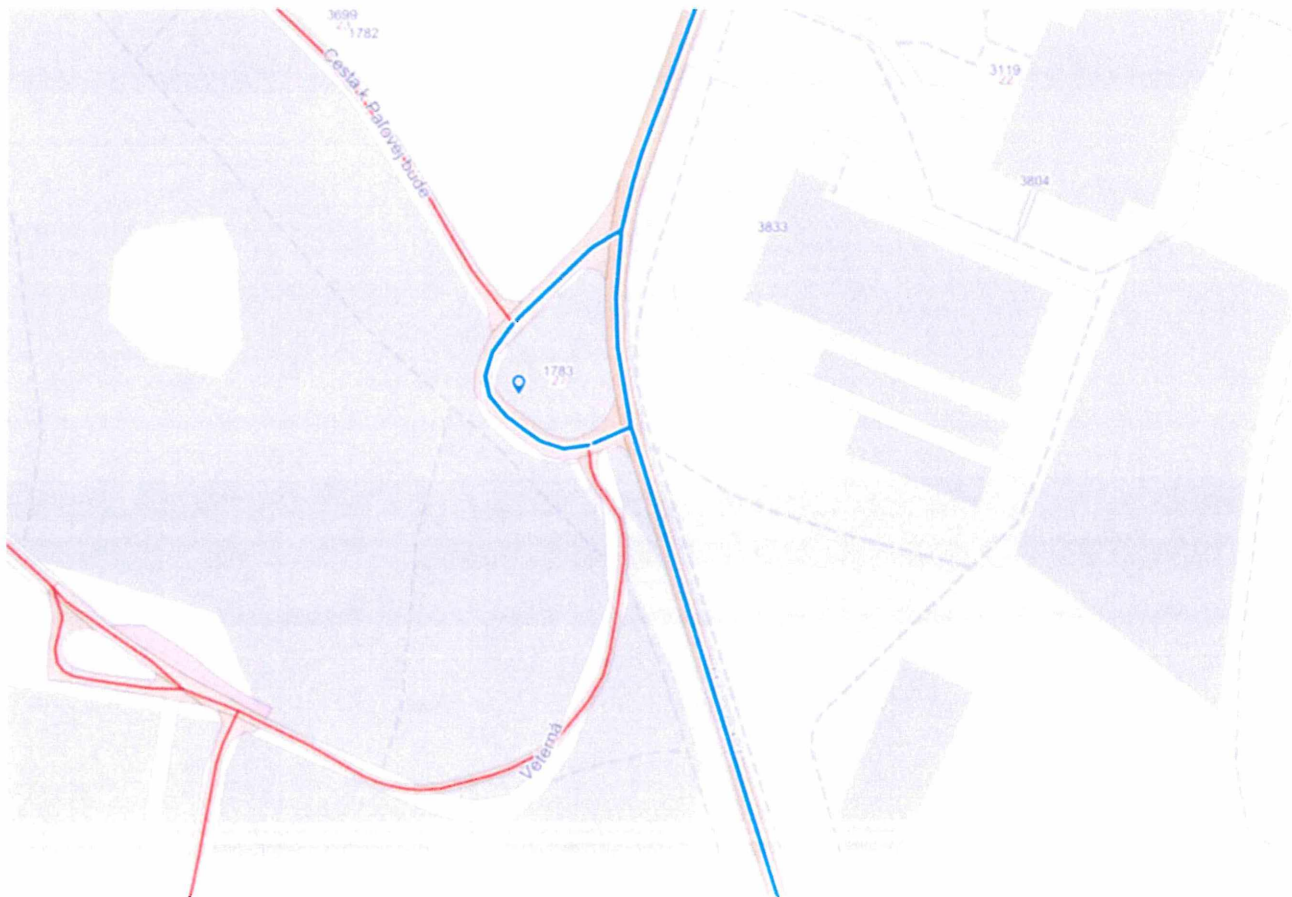
Prílohy:

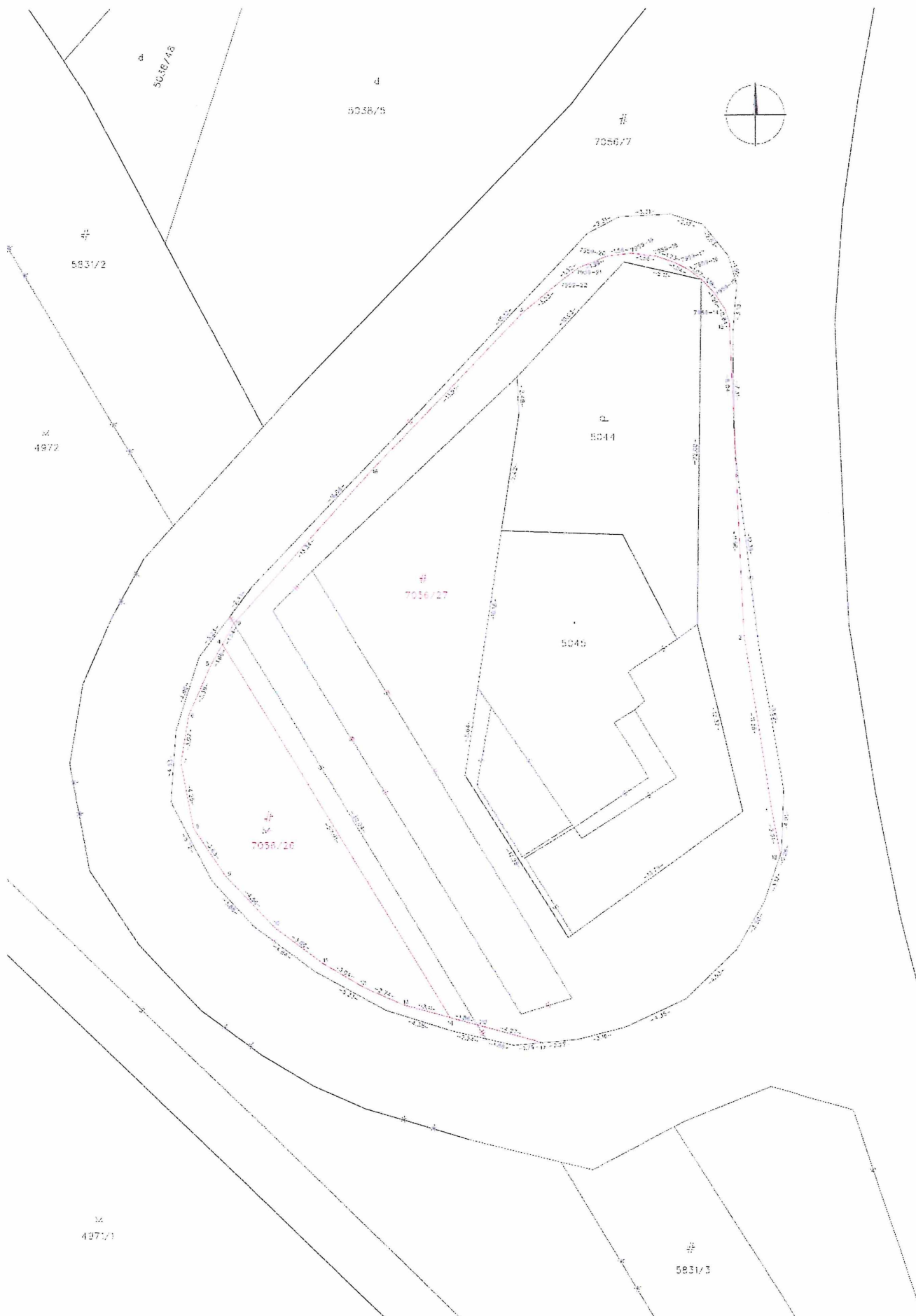
- priemet pozemku do katastrálnej mapy
- vyznačenie majetku Mesta
- pasport ciest / <https://zilina.gisplan.sk/registry/ren-sk/parcely/>
- orientačný priemet pozemku do ÚPN-M Žilina v platnom znení
- predložený Geometrický plán
- pozemok vo vlastníctve Mesta, s ktorým je možné uvažovať pri investičnom zámere, za predpokladu dodržania príslušných záväzných regulatívov, STN noriem a platnej legislatívy
- fotodokumentácia – križovatka ciest ul. Cesta k Paľovej búde, Univerzitná a Veterná

Na vedomie:

Mgr. Peter Fiabáne, primátor  
RNDr. Radoslav Vozárik, OSVPŽP  
ÚHA Žilina – spis  
ÚHA Žilina – a/a









## ADRESÁT

LIFER s.r.o.  
Na Bráne 8665/4  
010 01 Žilina

[strakaferdinand@gmail.com](mailto:strakaferdinand@gmail.com)

Váš list značky/zo dňa  
22.12.2025

Naša značka  
2009/2026-3715/2026-ÚHA-LLA

Vybavuje  
Ing. arch. Lenka Likavčanová

V Žiline dňa  
20.01.2026

**VEC: Vyjadrenie k architektonickej štúdii**

K architektonickej štúdii novostavby bytového domu „Bytový dom s polyfunkciou“ (vypracovala Ing. Arch. Andrea Klenovičová, 11/2025) vydáva Útvar hlavného architekta mesta Žilina nasledovné

**vyjadrenie:**

V predloženej architektonickej štúdii (ďalej len AŠ) je riešený návrh novostavby bytového domu s 32 bytmi. Časť podlažnej plochy navrhovaného bytového domu na 1. NP vo výmere 94 m<sup>2</sup> je vymedzená na umiestnenie komunitného centra, bez bližšej prevádzkovej schémy. Objekt sa nachádza na mieste v súčasnosti existujúceho objektu „Hájovňa“ označený súp. č. 1783/27. Pozemky pod navrhovanou stavbou sú čiastočne vo vlastníctve investora, čiastočne vo vlastníctve mesta Žilina. Predmetné územie sa nachádza v dotyku s Lesoparkom, pri križovatke ulíc Univerzitná, Cesta k Paľovej búde a ulice Na Malý diel. V bezprostrednej blízkosti plánovanej výstavby sa nachádza existujúca zástavba, ktorá je tesne pred ukončením realizácie (bytový dom Kvetnica, ZUURI, SAMAVU). Navrhovaný BD tvoria 2 podzemné podlažia a 6 nadzemných podlaží, 5. a 6. NP je čiastočne ustúpené. Parkovanie je zabezpečené na pozemku investora v 1.PP, 2. PP a 1. NP. Vjazd a výjazd je navrhovaný odbočením z ul. Univerzitná a vjazdom a výjazdom, v mieste odbočenia z Univerzitnej ul. na Malý diel. Z ul. Univerzitná je navrhované pohotovostné parkovanie pre 5 automobilov (označené PM 45-48). Spolu je navrhovaných 48 PM (prepočet potreby PM nebol predložený).

Bytový dom je zastrešený rovnými strechami, čiastočne navrhovanými ako vegetačné a terasami na ustúpených podlažiach. V predloženej výpočte indexu ozelenenia je uvažované s extenzívnou vegetačnou strechou o výmere 276,3 m<sup>2</sup> a intenzívnou vegetačnou strechou na 4. a 5. NP o výmere 103,8 m<sup>2</sup>, min. index ozelenenia 0,5 je dodržaný.

Križovatka, odbočenie na ul. Na Malý diel je ponechaná v pôvodnom tvare a riešení. Pešie vstupy do objektu budú napojené na existujúcu sieť chodníkov, ktoré prebiehajú popri oboch stranách Univerzitnej ul. Peší hlavný vstup do budovy je situovaný z východnej strany, od Univerzitnej ul. Z opačnej strany, od Lesoparku, je uvažovaný vstup do budúceho komunitného centra.

V AŠ absentuje: prepočet potreby parkovacích miest, návrh umiestnenia nádob na odpad, hospodárenie s dažďovou vodou, napojenie objektu na technickú infraštruktúru, atď. – uvedené požadujeme zapracovať do následnej projektovej dokumentácie (ďalej len PD).

Mesto Žilina má spracovaný a schválený Územný plán mesta Žilina v znení Zmien a doplnkov č. 1 – 10 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení). Tieto sú zverejnené na oficiálnych stránkach mesta <https://www.zilina.sk/uzemne-planovanie/> a zároveň má vypracovanú ÚPN-Z Žilina – Žilinská Univerzita.

**Posúdenie stavby vo vzťahu k ÚPN-M Žilina v platnom znení:**

Podľa kapitoly 2.18.2 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, prípustné, obmedzujúce, vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch, na intenzitu ich využitia a regulácia využitia plôch záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení sú stavbou dotknuté pozemky v k. ú. Žilina súčasťou funkčnej plochy **03.11.BH/01**, na ktorú sa vzťahujú nasledovné záväzné regulatívy:

- základná funkcia: Obytná, v bytových domoch
- doplnková funkcia: Zariadenia občianskej vybavenosti - maloobchodu a nezávadné služby v parteri objektov, administratívne priestory
- prípustné funkcie: Maloobchodné predajne potravinárskeho charakteru, drobné remeselné prevádzky – obuvnícke, stolárske, krajčírske, aranžérske, kožiarske a iné, ale aj zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnych služieb, verejného stravovania, poradenské a projektové kancelárie a administratívne priestory, prvky základnej technickej vybavenosti (trafostanice), zeleň, detské ihriská, atď. Hromadná garáž.
- neprípustné funkcie: Rodinné domy, samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových, výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie. Neprípustná je výsadba vyššej (stromovej) zelene mimo pôvodnú druhovú skladbu
- typ stavebnej činnosti: Vnútorne modernizácie, prestavby, dopravná a technická infraštruktúra. Pri výstavbe nových bytových domov riešiť garážovanie v maximálne možnej miere v rámci objektu
- min. index ozelenenia: 0,5. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. Do indexu zelene sa nezapočítavajú plochy z vegetačných panelov. Pri nadstavbách sa index zelene neuplatňuje. Min. 50% z požadovanej plochy zelene musí byť zeleň na rastlom teréne a ostatný podiel je možné riešiť formou vegetačných striech.
- typ zástavby: Podľa jestvujúceho stavu
- Negatívne faktory ŽP: Evidovaný zosuv. Stavebnú činnosť v ňom a v jeho blízkosti podmieniť vykonaním geologického prieskumu a dodržaním jeho podmienok.

Podľa kapitoly 2.18.14 Zoznam verejnoprospešných stavieb, podkapitoly 2. Dopravné stavby sú verejnoprospešnými stavbami:

f) nové úseky, preložky a stavebné úpravy ciest I., II. a III. triedy, miestnych komunikácií vrátane stavebných úprav mostov, lávok a nových mostov a lávok, lanovka.

u) pešie chodníky, trasy, turistické trasy a ich rekonštrukcie a s nimi súvisiace stavby

Okrem citovaných záväzných regulatívov pre konkrétnu funkčnú plochu sa na vymedzený pozemok vzťahujú zásady a regulatívy uvedené v Záväznej časti ÚPN-M Žilina v platnom znení, vid'. internetová stránka mesta, príslušné právne predpisy a STN normy.

**Po preskúmaní predloženej AŠ vo vzťahu k ÚPN-M Žilina v platnom znení**

**1. konštatujeme, že**

- základná/doplnková/prípustná funkcia - vyhovuje
- typ stavebnej činnosti - vyhovuje
- min. index ozelenenia - vyhovuje
- typ zástavby - vyhovuje

**2. nesúhlasíme** s umiestnením parkovacích miest označených č.45-48 navrhovaných v kontakte s cestou ul. Univerzitná, miestna cesta je v zmysle ÚPN-Z Žilina Žilinská univerzita navrhovaná v parametroch C2 MO 7,5/40, **požadujeme** akceptovať hlavný a pridružený priestor telesa cesty, rep. dopravný priestor na možné rozšírenie cesty;

**3. V nasledujúcom stupni PD požadujeme:**

- prevádzku bytového domu riešiť v zmysle platnej legislatívy a STN noriem – napr. STN 73 4301, kap. 6.5.1. Bytové domy musia mať: poštové schránky, komory na skladovanie predmetov..., zariadenia a priestory na neškodné odstraňovanie odpadov, ..., upratovaciu komoru s výlevkou, priestor na uskladnenie bicyklov a kočíkov, atď.
- doplniť riešenie priestoru na odpadové hospodárstvo na pozemku stavebníka tak, aby vizuálne nepoškodzovalo verejný priestor, riešiť umiestnenie nádob pre separovaný zber v zmysle platnej legislatívy a STN noriem;
- vzhľadom na orientáciu a blízkosť BD ZUURI je potrebné preukázať v ďalšom stupni PD splnenie svetlo technických parametrov pre BD ZUURI;
- doplniť kapacitný prepočet potreby parkovacích miest v zmysle platnej legislatívy a STN noriem;
- doplniť riešenie hospodárenia s dažďovou vodou,
- doplniť napojenie objektu na technickú infraštruktúru;
- do PD doplniť návrh sadových úprav;
- doplniť posúdenie napojenia stavby na Základný komunikačný systém mesta (ZAKOS) nielen na najbližšiu križovatku a zohľadniť v ňom plánované investičné zámery v okolí dnešnej športovej haly a aktuálne dokončované investície Kvetnica, ZUURI a SAMAVU.

Na základe vyššie uvedeného konštatujeme, že :

- z hľadiska funkčného využitia územia je zámer výstavby bytového domu na pozemkoch funkčnej plochy 03.11.BH/01 v súlade s ÚPN-M Žilina v platnom znení, za rešpektovania príslušných právnych predpisov a STN noriem.

Požadujeme:

- do následnej projektovej dokumentácie vypracovanej v súlade s vyhláškou 60/2025 Z.z Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky z 27. marca 2025 o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby zapracovať vyššie uvedené pripomienky/požiadavky a ďalšie vyplývajúce z aktuálne platnej legislatívy a predložiť ju ÚHA mesta Žilina na vyjadrenie/vydania záväzného stanoviska orgánu územného plánovania k stavebnému zámeru stavby.

Vyjadrenie k architektonickej štúdii nenahrádza Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania.

S úctou

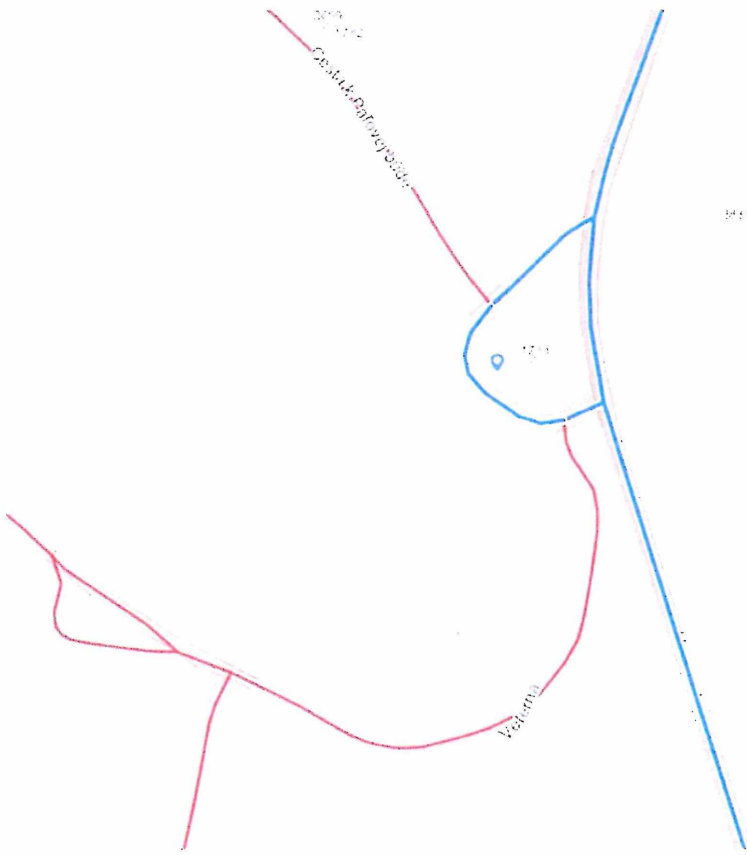
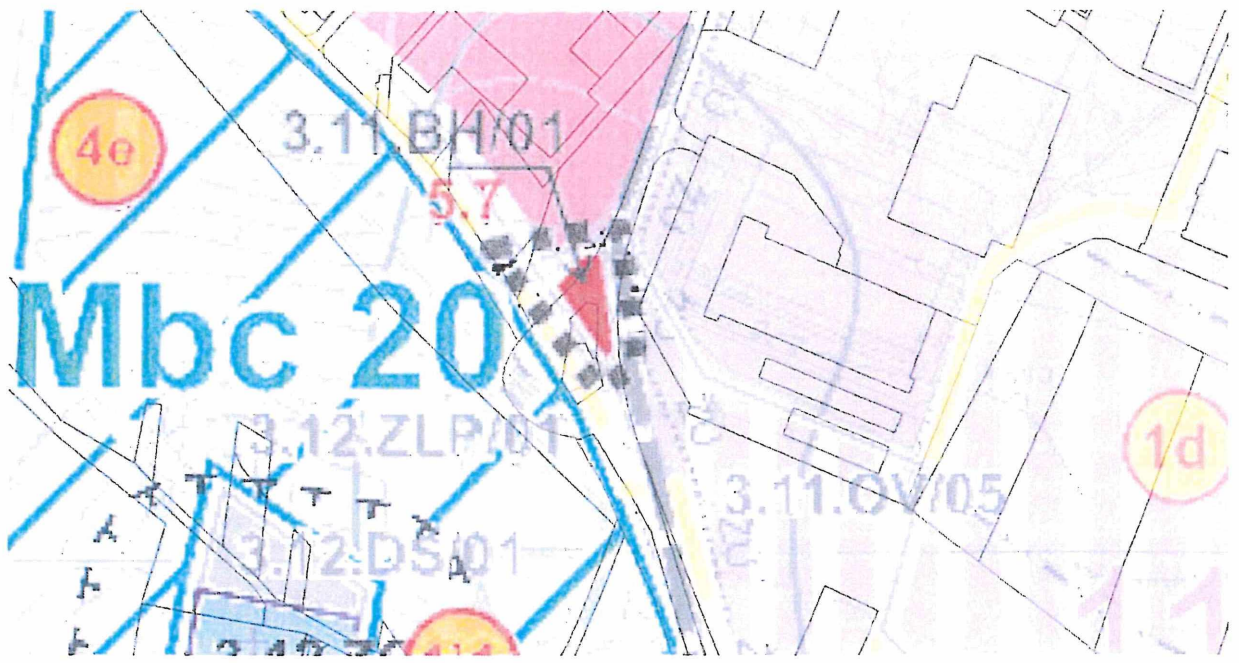
Ing. arch. Rudolf Chodelka  
riaditeľ ÚHA Žilina

Príloha:

Orientačný priemet pozemku do ÚPN-M Žilina v platnom znení  
Pasport ciest / <https://zilina.gisplan.sk/registry/ren-sk/parcely/>  
Situácia z predloženej AŠ

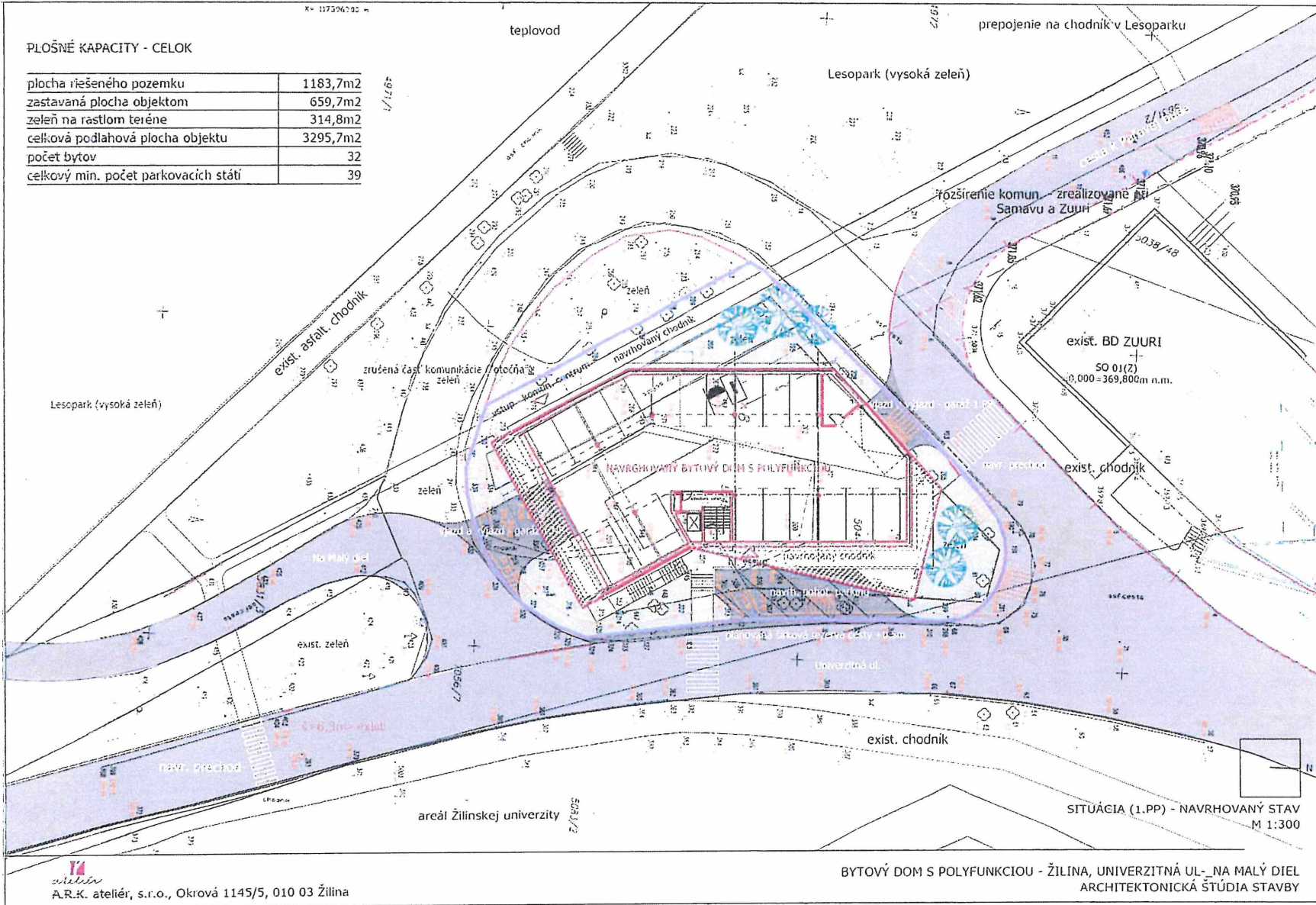
Na vedomie:

Mgr. Peter Fiabáne, rimátor  
ÚHA Žilina – spis



PLOŠNÉ KAPACITY - CELOK

plocha riešeného pozemku	1183,7m <sup>2</sup>
zastavaná plocha objektom	659,7m <sup>2</sup>
zeleň na rastlom teréne	314,8m <sup>2</sup>
celková podlahová plocha objektu	3295,7m <sup>2</sup>
počet bytov	32
celkový min. počet parkovacích státi	39





# BYTOVÝ DOM S POLYFUNKCIOU ŽILINA - UNIVERZITNÁ\_NA MALÝ DIEL

NOVOSTAVBA

STUPEŇ PD  
INVESTOR  
SPRACOVATEĽ  
AUTORI  
11\_2025

ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA STAVBY  
LIFER, s.r.o.  
A.R.K. ateliér, s.r.o.  
ing.arch. A. KLENOVIČOVÁ, ing.arch. R. KLENOVIČ  
Z.Č.: 2024\_05





FOTOGRAFIE - SÚČASNÝ STAV



## OBSAH:

### a, SPRIEVODNÁ SPRÁVA

### b, VÝKRESOVÁ ČASŤ

## 1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY

<b>NÁZOV STAVBY</b>	: BYTOVÝ DOM S POLYFUNKCIOU (novostavba)
<b>MIESTO STAVBY</b>	: Žilina Univerzitná ul., Na Malý diel
<b>INVESTOR</b>	: LIFER, s.r.o.. Na Bráne 8665/4, 010 01 Žilina
<b>SPRACOVATEĽ</b>	: A.R.K. ateliér, s.r.o. Okrová 5, 010 03 Žilina
<b>AUTOR</b>	: Ing. arch. Andrea Klenovičová Ing. arch. Roman Klenovič
<b>STUPEŇ PD</b>	: ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA STAVBY

## 2. POPIS ÚČELU A FUNKCIE STAVBY

Navrhovaná novostavba bude stáť na mieste dnešného objektu (domu) „Hájovňa“, na ul. Univerzitná a Na Malý diel, v tesnom kontakte s existujúcou zástavbou bytových domov a Lesoparku.

Cieľom architektonickej štúdie je návrh atraktívnej, modernej a účelnej budovy bytového domu s polyfunkciou, ktorá primerane a citlivo zapadne do okolitého prostredia. Predmetná výstavba má dať pomyselnú „bodku“ za zónou výstavby tejto lokality, v smere k lesoparku. Lesopark ostáva nedotknutý a aj v kontexte s navrhovanou výstavbou, ale predovšetkým funkciou, vytvára veľmi atraktívne a prírodné prostredie. Dôležitou súčasťou stavby bude zeleň, ale tiež riešenie dopravy, statickej dopravy a úpravu cestnej infraštruktúry.

## 3. HODNOTENIE JESTVUJÚCEHO STAVU

Predmetná územie sa nachádza pri križovatke ulíc Univerzitná, Cesta k Paľovej búde a Na Malý diel, v meste Žilina. Lokalita je výborným miestom na bývanie, kde sa stretávajú mestské časti Vlčince a Bôrik a kde sa stretáva zastavaná polyfunkčná zóna (bývanie, obchody, služby, šport,...) a prírodná rekreačná zóna Lesoparku.

Parcela určená na výstavbu je čiastočne voľná a čiastočne zastavaná existujúcou budovou "Hájovne". Okrem toho zasahuje aj do bývalej otočne autobusov, ktorá už dlhší čas neplní svoju pôvodnú funkciu. V územnom pláne mesta Žilina sa jedná o stavebný pozemok, s viacerými funkciami, ktoré korešpondujú s navrhovaným stavom.

Pozemok pre výstavbu je svahovitý, pričom výškový rozdiel medzi najnižším a najvyšším bodom sú cca 4m. Obkolesený je mestskými komunikáciami (ul. Univerzitná, Na Malý diel a Cesta k Paľovej búde), pešími chodníkmi a vysokou zeleňou Lesoparku. Bezprostredné okolie tvorí styk existujúcej polyfunkčnej a bytovej zástavby s prírodným prostredím Lesoparku a areálom Žilinskej univerzity. Existujúca zástavba v bezprostrednej blízkosti je vo výstavbe a časť tesne pred

kolaudáciou (Kvetnica, Zuuri, Samavu). Funkcie zastavaného územia sú kombináciou bývania v bytových domoch, obchodu, služieb, školstva, športu.

Lesopark je prírodnou a rekreačnou zelenou zónou mesta, s lokálnym, ale aj regionálnym významom.

Obmedzujúce podmienky pre daný zámer výstavby v danej lokalite sú stanovené majetkoprávnymi vzťahmi, existujúcimi stavbami, inžinierskymi sieťami a platným územným plánom mesta.

#### **4. KONCEPCIA NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA**

##### **4.1. Architektonické a dispozičné riešenie**

###### **4.1.1. Urbanistické riešenie**

Navrhovaným urbanistickým riešením rešpektujeme a zachováваме danosti územia a bezprostredného okolia. Lokalita je maximálne atraktívna pre umiestnenie stavby s riešenou funkciou a prevádzkami.

Navrhovaná stavba je umiestnená na parcele investora a parcelách mesta, ktoré majú byť predmetom predaja. Má dve podzemné podlažia a šesť nadzemných podlaží (1.PP je zarezané do terénu a zo severnej strany je nad jeho úrovňou, 2.PP je celé pod úrovňou rastlého, aj upraveného terénu). Prekrytie je rovnými strechami s aktívnym využitím vo viacerých úrovniach a častiach (terasy, zeleň,...).

Charakteristika priestoru, okolitých stavieb, existujúcej infraštruktúry (cesty, chodníky, siete,...) a okraj Lesoparku, generujú pre nový zámer jednoznačné miesto umiestnenia stavby, s limitom maximálnej zastavanej plochy. Návrhom danosti územia rešpektujeme, rovnako ako podmienky územného plánu, vrátane dodržania min. indexu ozelenenia, odstupových vzdialeností.

Návrhom riešenia zachováваме bezkolízny vzťah k okoliu a susedným parcelám, napr. aj s ohľadom na svetloteknické parametre k susednej stavbe Bytového komplexu „Samavu“ a „Zuuri“, prístup a systém dopravy a pod. V plnej miere zachováваме dopravné komunikácie, vrátane odbočenia na cestu Na Malý diel.

Štruktúru stavby tvoria 2 podzemné podlažia a 6 nadzemných podlaží. Parkovanie je zabezpečené na pozemku investora = v priestoroch novostavby a rozdelené je do štyroch častí. Prvá časť parkovania je zabezpečená v 1.PP, riešená ako skupinová garáž. Vjazd a výjazd je navrhovaný bezkolíznym odbočením z ul. Univerzitná, pričom výškové osadenie je tomu prispôsobené. Druhú časť tvorí rovnako skupinová garáž o podlažie vyššie, čiže v úrovni 1.NP, ktoré je prístupné vjazdom a výjazdom, v mieste odbočenia z Univerzitnej ul. na Malý diel. Tretou časťou je 2.PP, ktoré je prístupné navrhovaným autovýtťahom, medzi 1.PP a 2.PP. Štvrtou časťou je pohotovostný exteriérový parking (5 státi), riešený ako šikmé státie z ul. Univerzitná, popri fasáde navrhovanej budovy. Spolu máme vytvorených 43 státi v 1.NP, 1.PP, 2.PP a 5 státi vonku, čiže 48. V ďalších stupňoch PD bude dokladované naplnenie aktuálnych normových požiadaviek na počet státi s ohľadom na navrhované funkcie a ich parametre.

Dopravné riešenie bezprostredného okolia bude upravené. Zámer počíta so zrušením bývalej otočne autobusov, ktorá dávno neplní svoj účel. Jej plocha nie je súčasťou stavebnej parcely a bude kompletne nahradená výsadbou zelene (detaily budú definované v ďalších stupňoch dokumentácie). Križovatka, odbočenie na ul. Na Malý diel je ponechaná v pôvodnom tvare a riešení...navrhovaná stavba nezasahuje do tohto priestoru. Pešie vstupy do objektu budú napojené na existujúcu sieť chodníkov, ktoré prebiehajú popri oboch stranách Univerzitnej ul. Peší hlavný vstup do budovy je situovaný z východnej strany, od Univerzitnej ul. Z opačnej strany, od Lesoparku, je uvažovaný vstup do budúceho komunitného centra. V budúcnosti môže byť jeho

prevádzka prepojená s existujúcim peším chodníkom cez Lesopark, prípadne doplnená o letnú terasu.

Vjazdy do vnútorných garáží (2 výškové úrovne) sú riešené odbočením z existujúcich komunikácií. Ich napojenie na cestnú sieť predpokladá bezproblémové fungovanie. Nárast intenzity dopravy bol preverený dopravno-kapacitným posúdením križovatky Univerzitná vs za plavárňou. Samotné vjazdy do garáží majú vytvorenú čakaciu zónu pre min. jedno auto pred bránou, pričom kapacita oboch garáží je spolu 43 státi.

Budova má všeobecne výborné a bezproblémové napojenie na cestnú sieť mesta a pešie trasy. Atraktívne je prepojenie s Lesoparkom, po stránke funkčnej, ale hlavne prírodnej.

Podstatnou časťou celého projektu a návrhu je zeleň. Vytvárame „zelené“ prostredie, pričom umiestnením zelene na terasy a strechy v rôznych úrovniach stavby sa dostane do želaného kontaktu s užívateľmi budovy. Exteriérová výsadba bude svojím charakterom a druhovosťou nadväzovať na blízke prírodné prostredie a vysokú zeleň hneď za hranicami stavebných parcel.

###### **4.1.2. Architektonické riešenie**

Na architektonické a výtvarné riešenie mali vplyv tieto faktory:

- Požiadavky investora na vytvorenie dostatočných priestorových kapacít pre jeho potreby.
- Orientácia navrhovaného riešenia objektu ku svetovým stranám.
- Obmedzujúce prvky existujúcich stavieb, infraštruktúry a pod.
- Prístup autorov k tvorbe dispozičného a architektonicko-hmotového stvárnenia.

Návrh reprezentuje modernú architektúru, s vytvorením kvalitného prostredia pre všetky byty a funkcie, ktoré sú v budove umiestnené.

Umiestnenie je v mieste dotyku zastavaného polyfunkčného územia (v blízkosti prevládajúca funkcia bývania) a prírodného prostredia Lesoparku.

Hmotové stvárnenie a koncept s jednoduché, ale pôsobivé. Zalomený a nepravidelný kváder (akoby na viacerých miestach „otesaný“) je vložený do stúpajúceho terénu. Stúpajúci terén a prilahlá komunikácia majú paralelu aj v stúpajúcej streche...hmota postupne, od severu, graduje zo 4 nadzemných podlaží do šiestich nadzemných podlaží. Je to otázka pragmatického dôvodu svetloteknických podmienok = dopad na existujúcu budovu „Zuuri“, kde je logická hmota od južnej strany znížiť s približujúcou sa vzájomnou odstupovou vzdialenosťou. Tento zvolený koncept tiež „maskuje“ svoju podlažnosť a celková hmota nie je tak vysoká, masívna a jednotvárna...človek nadobúda dojem, že hmota stúpa zároveň s terénom. Uskočenie hmoty na horných podlažiach je tiež vhodné využiť obytnými terasami a zeleňou, ktoré sú atraktívnymi pre užívateľov bytov, aj okoloidúcich.

Použité materiály budú vhodne dopĺňať moderný koncept hmoty a tvaru. Vysunuté konzoly balkónov, priznané stĺpy, oporné múriky a pod. budú ponechané v pohľadovom betóne. Uskočená fasáda najnižšieho podlažia a zmenšená plocha najvyššieho podlažia budú obkladané zvislým kovovým tmavošedým obkladom. Všetky kovové doplnky...predovšetkým zábradlia, oplechovania, exteriérové žalúzie, garážové brány, ostenia okien a pod, budú z čierneho drsného plechu.

Fasáda zalamovanej dlhšej hmoty bude biela (alebo bledý odtieň šedej farby, prípadne iná farba). Tvorit' ju bude exteriérová silikónová omietka. Ostenia budú obkladané plechom čiernej farby.

Všetky terasy predpokladáme s úpravou lamelového exotického dreva (alternatívne s použitým betónovej veľkoformátovej dlažby na terčoch).

Neoddeliteľnou súčasťou navrhovaného riešenia bude zeleň...zeleň v okolí budovy, zeleň na terasách, zeleň na strechách. Niektoré časti striech bude pokrývať extenzívna zelená strecha, ktorá bude prispievať k pomalovaniu odtoku dažďových vôd a ochrane proti prehrievaniu konštrukcií a plôch.

Zábradlia navrhujeme kovové (upravená ocel) so zvislým a moderným stvárnením. Pred otváracími preskleniami po zem, bez balkónov a terás, bude použité (pridané) zábradlie v podobe bezrámového skla kotveného do rámu okien. Pred oknami uvažujeme so zabudovanými exteriérovými hliníkovými žalúziami. Okná predpokladáme ako izolačné 3-sklo v hliníkovej rámovej konštrukcii (tmavá šedá, alebo čierna farba).

Interiérové priestory budú riešené moderne, architektonicky čisto a v kontexte na svoje využitie. Steny budú mať hladkú interiérovú omietku, rovnako ako väčšina stropov. Niektoré priestory budú mať stropy zakryté plným sadrokartónovým podhlľadom so zabudovanými svietidlami.

Podlahy v spoločných bytových častiach budú pokryté veľkoformátovou gresovou dlažbou, v garážach to bude strojovo hladný betón s vrchným epoxidovým náterom.

Spevnené vonkajšie plochy budú riešené s betónovou dlažbou, v kombinácií so zelenými a štrkovými plochami.

#### 4.1.3. Dispozičné riešenie

Dispozičné riešenie zohľadňuje základné požiadavky investora na prevádzku objektu, ktorá má jednoznačné požiadavky členenia na jednotlivé prevádzkové priestory, hygienické zázemia a ich vzájomne vzťahy.

Navrhovaný objekt je charakterizovaný ako BYTOVÝ DOM s polyfunkciou. Polyfunkciu reprezentuje Komunitné centrum na 1.NP, ktoré je samostatnou prevádzkou a samostatne prístupnou z exteriérového chodníka pozdĺž západnej fasády budovy. Plocha centra bude vyčlenená v zmysle neskoršej dohody.

Neoddeliteľnou súčasťou sú garáže v úrovniach 1.NP, 1.PP a 2.PP.

Stavba má dve podzemné a 6 nadzemných podlaží. Spodné podlažia sú zarezané do svahovitého terénu a spolu s 1.NP využívajú stúpajúci terén pre logické sprístupnenie v dvoch úrovniach, na dvoch protiľahlých stranách.

1.PP, 2.PP – pôdorysy sú takmer plnou zastavanou plochou a dominantnou funkciou je parkovanie v hromadnej garáži. Vjazd s výjazdom sú zo severu (bránou vjazd do 1.PP a autovýťahom do 2.PP) a časť dispozície je venovaná skladom pre byty a technickému vybaveniu. Napojenie na schodisko s výťahom je bezproblémové a logické. V 1.PP je situovaný hlavný vstup pre byty, s malým zádverím a schránkami, prístupné z východnej strany, od Univerzitnej ul.

1.NP – taktiež prioritne venované parkovacím kapacitám pre majiteľov a užívateľov bytov. Vjazd s výjazdom je z opačnej strany, o úroveň vyššie, ako 1.PP. Časť dispozície je venovaná Komunitnému centru so svojim sociálnym zázemím. KC je prístupné samostatne z exteriéru, ale prepojené je aj s garážou (podľa potreby). Doplnkom je priestor technického vybavenia, prípadne skladov.

2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP – bytové podlažia, ktoré obsahujú byty (prípadne s doplnkovými apartmánmi) v rôznych veľkostiach a s rôznou izbovosťou...od 1-izbových po 4-izbové. Každá dispozícia je logickou skladbou jednotlivých zón a izieb bytu. Každý byt má balkón, alebo terasu

a je prístupný zo spoločnej chodby napojenej na schodisko s výťahom. Pri nich je skladová miestnosť s niekoľkými skladovými „bunkami“ = kobkami, pre vybrané byty. Ostatní ich budú mať k dispozícii v 1.PP, resp. 1.NP. Na 2.NP, 3.NP, 4.NP je v každom podlaží 8 bytov, na zmenšenom 5.NP je 6 bytov.

6.NP – 2 najlukratívnejšie byty, ktoré majú nadštandardné plochy a vybavenie terás. Predovšetkým z horných bytov bude atraktívny výhľad na blízke, aj ďaleké okolie. Z východnej strany to bude pohľad na panorámu Malej Fatry, z opačnej strany a z juhu zasa pohľad do Lesoparku.

Základné kapacity:

Plocha riešeného územia: 1.183,7m<sup>2</sup>

Plocha zelene na rastlom teréne: 308,8m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha objektom: 659,7m<sup>2</sup>

Celková podlahová plocha objektu: 3.819,4m<sup>2</sup>

Celková podlahová plocha bytov: 1.929,8

Počet bytov:32

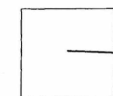
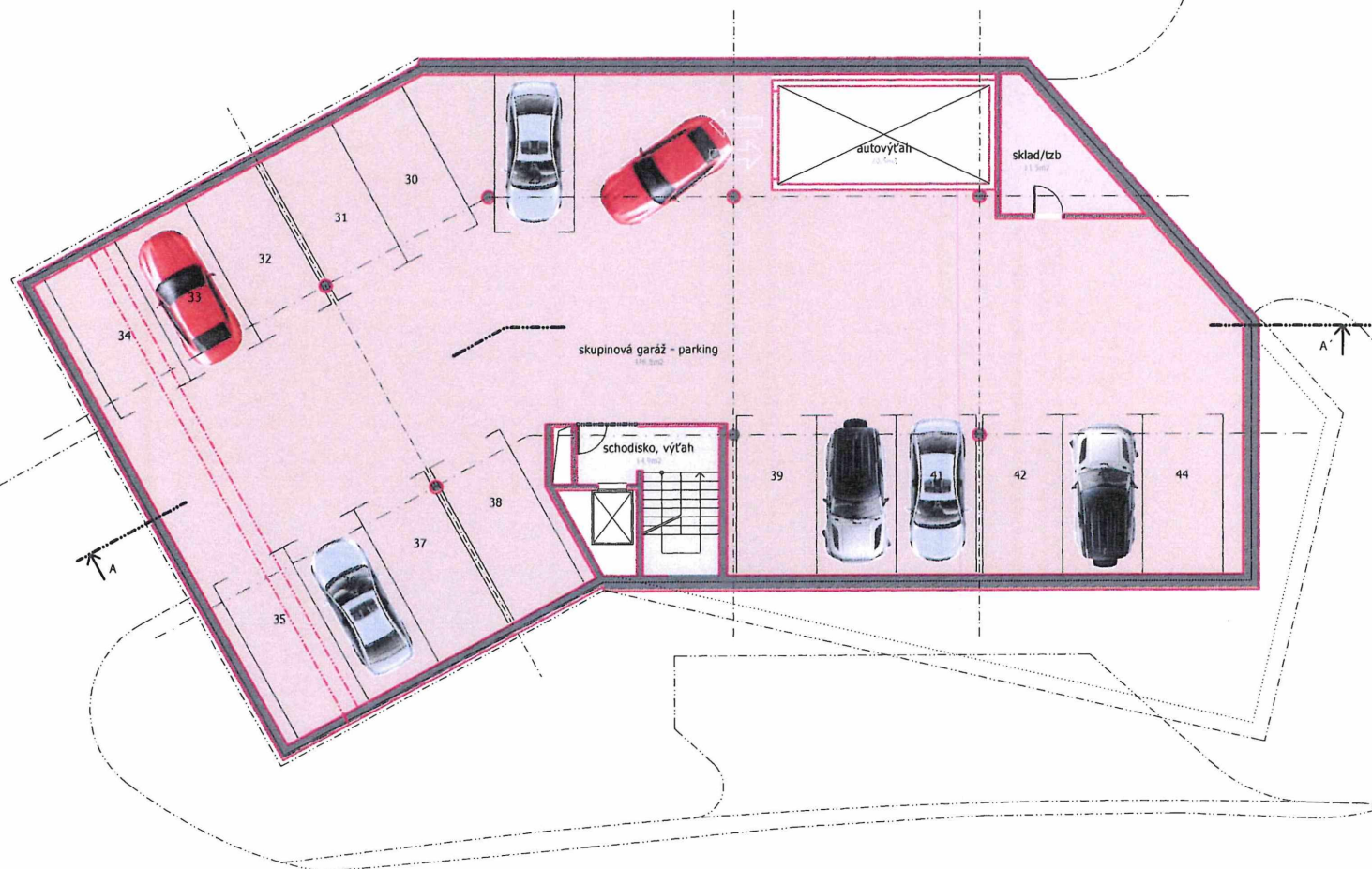
Počet parkovacích státí: 48

V Žiline, november 2025

Vypracoval : Ing. arch. Roman Klenovič

PLOŠNÉ KAPACITY 2.PP

zastavaná plocha	591,7m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (1.PP)	523,7m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (byty)	0,0m <sup>2</sup>
počet bytov	0

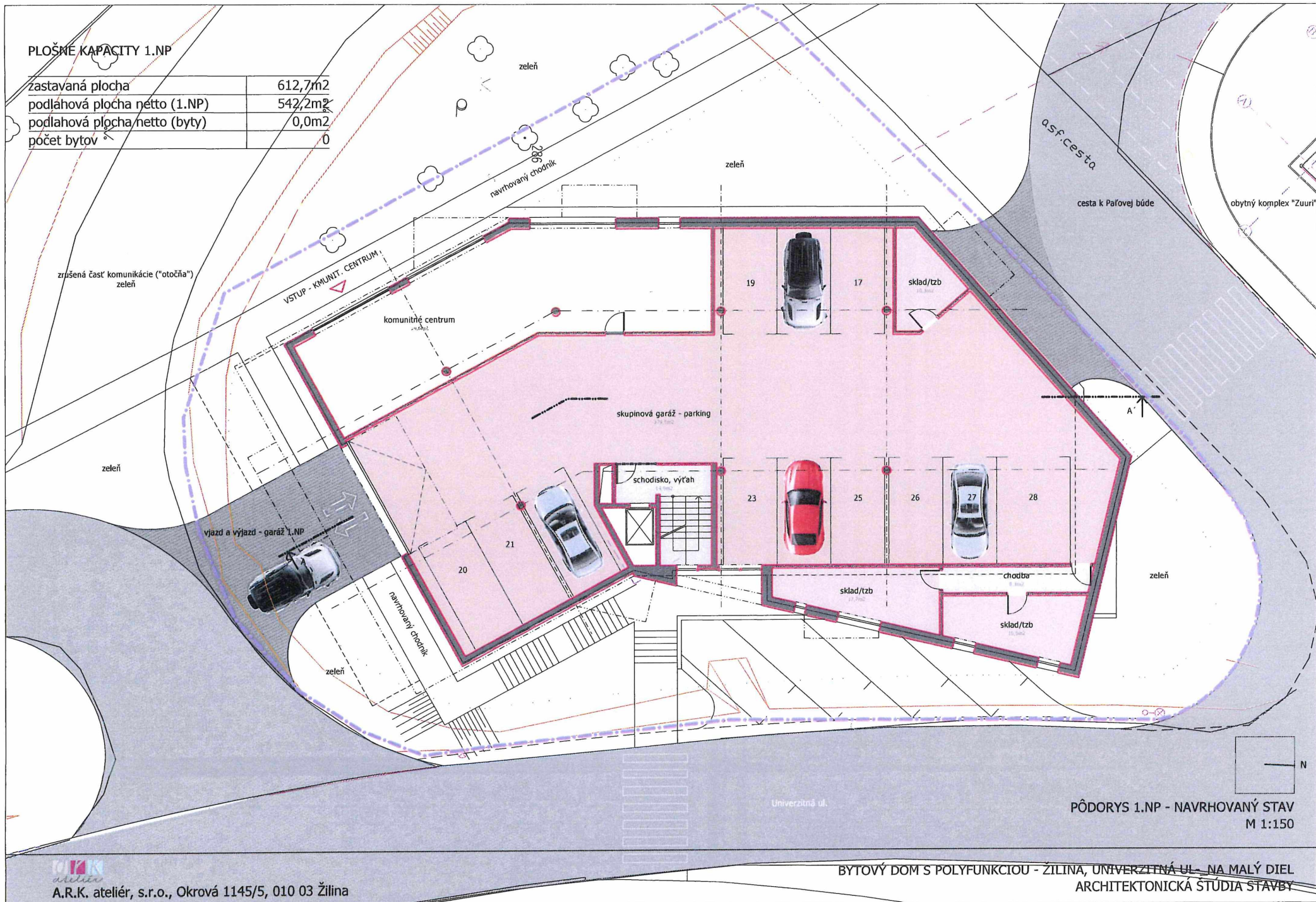


PÔDORYS 2.PP - NAVRHOVANÝ STAV  
M 1:150



PLOŠNÉ KAPACITY 1.NP

zastavaná plocha	612,7m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (1.NP)	542,2m <sup>2</sup>
podlahová plocha/netto (byty)	0,0m <sup>2</sup>
počet bytov	0

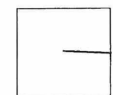
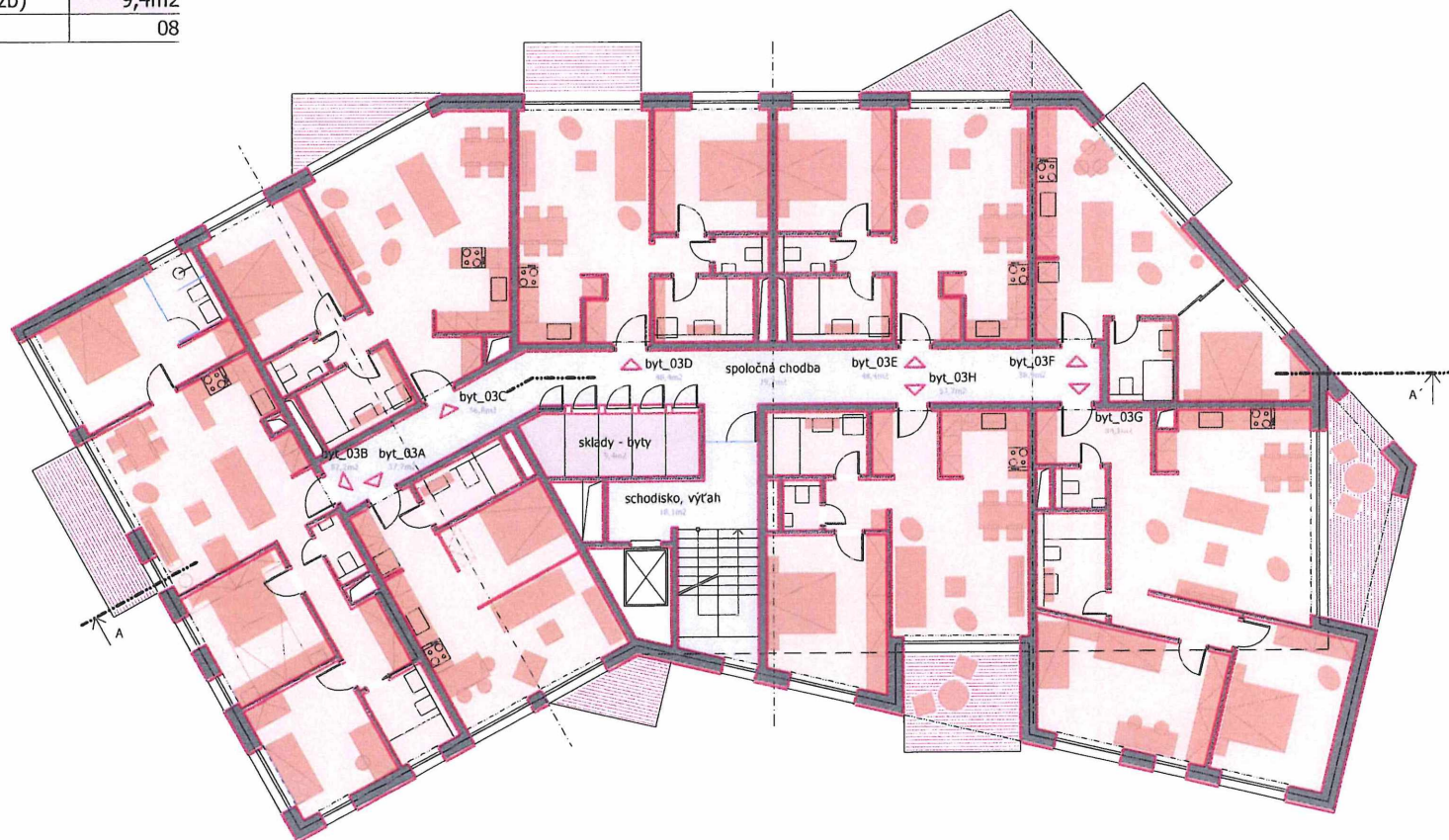


PÔDORYS 1.NP - NAVRHOVANÝ STAV  
M 1:150

BYTOVÝ DOM S POLYFUNKČIOU - ŽILINA, UNIVERZITNÁ UL. - NA MALÝ DIEL  
ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA STAVBY

PLOŠNÉ KAPACITY 2.NP - 4.NP

zastavaná plocha	659,7m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (2.NP)	517,4m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (byty)	450,2m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (chodby, schod.)	57,8m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (sklady, tzb)	9,4m <sup>2</sup>
počet bytov	08

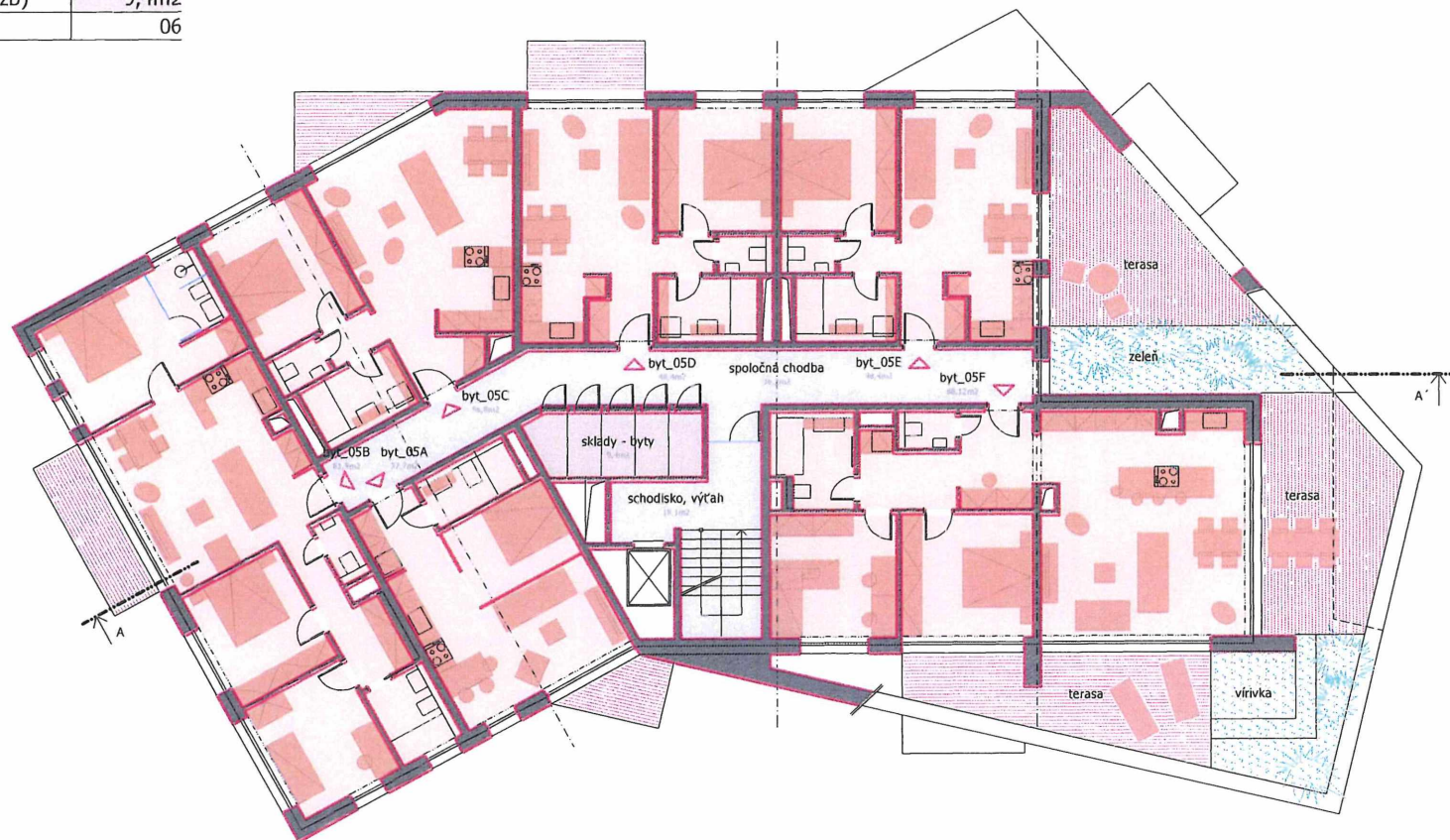


PÔDORYS 2.NP\_4.NP - NAVRHOVANÝ STAV  
M 1:150

BYTOVÝ DOM S POLYFUNKCIOU - ŽILINA, UNIVERZITNÁ UL. - NA MALÝ DIEL  
ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA STAVBY

PLOŠNÉ KAPACITY 5.NP

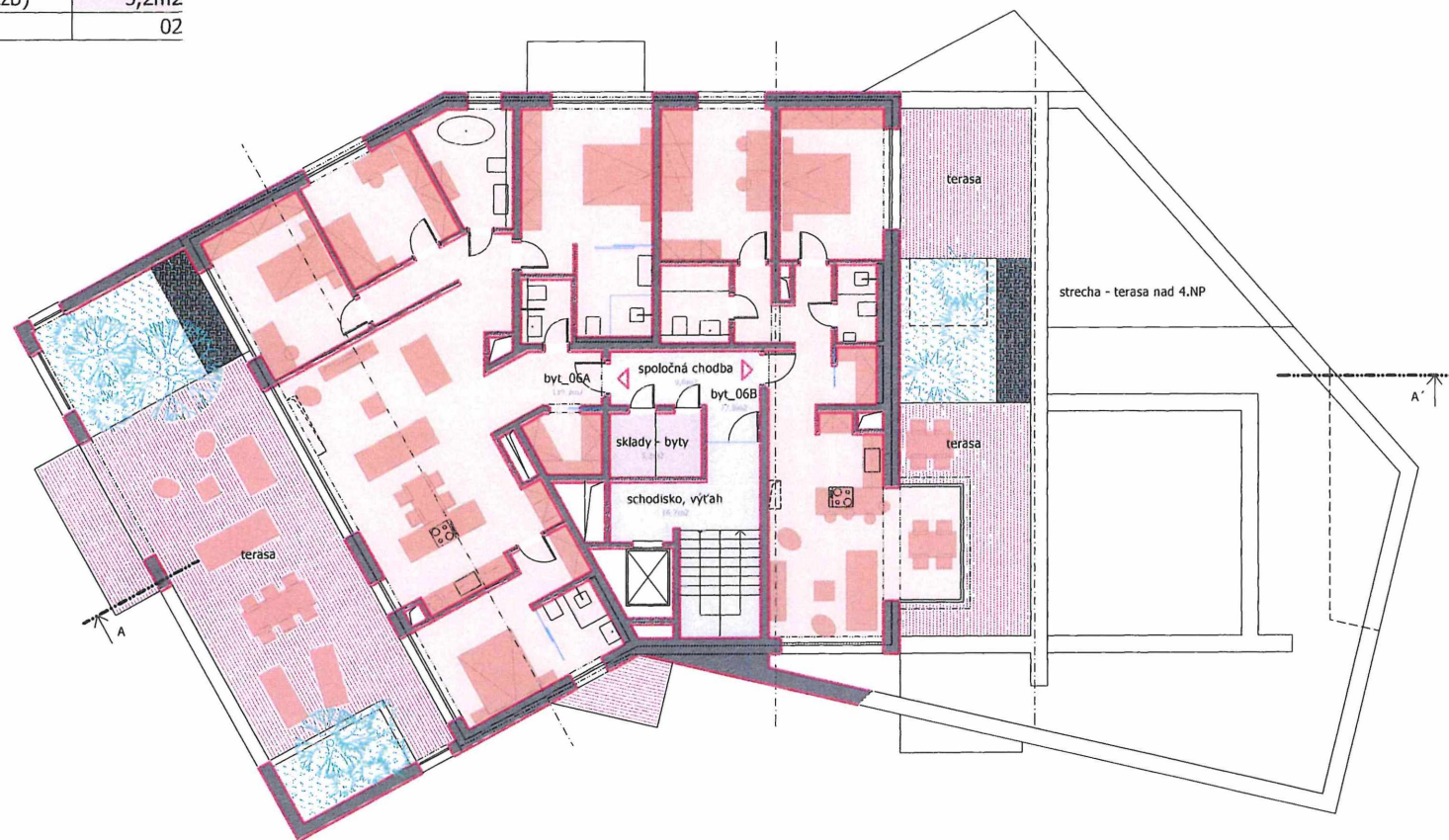
zastavaná plocha	530,4m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (5.NP)	423,8m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (byty)	361,4m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (chodby, schod.)	53,0m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (sklady, tzb)	9,4m <sup>2</sup>
počet bytov	06



PÔDORYS 5.NP - NAVRHOVANÝ STAV  
M 1:150

PLOŠNÉ KAPACITY 6.NP

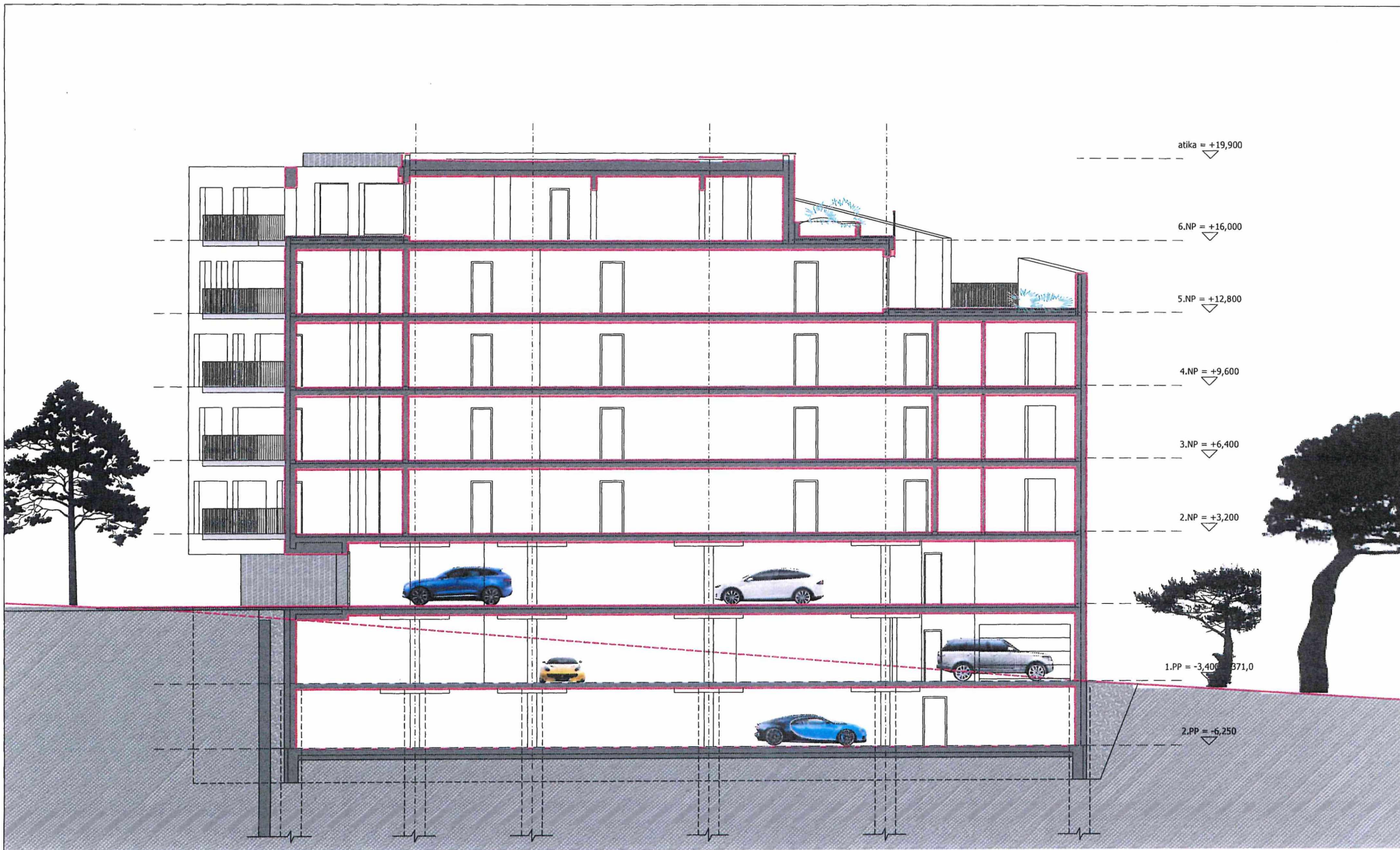
zastavaná plocha	414,2m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (6.NP)	247,8m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (byty)	217,8m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (chodby, schod.)	25,7m <sup>2</sup>
podlahová plocha netto (sklady, tzb)	5,2m <sup>2</sup>
počet bytov	02



PÔDORYS 6.NP - NAVRHOVANÝ STAV  
M 1:150



POHĽAD VÝCHODNÝ (OD UNIVERZITNEJ UL.)  
M 1:150



REZOPOHĽAD A - A'   
 M 1:150



VIZUALIZÁCIA NAVRHOVANÉHO OBJEKTU\_01



VIZUALIZÁCIA NAVRHOVANÉHO OBJEKTU\_02

2/

## 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 pozemkovej nehnuteľnosti:

- novovytvorená parc. č. KN-C 2999/24, záhrada o výmere 122 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, v zmysle geometrického plánu č. 159/2025 zo dňa 02.12.2025, vyhotoveného SLOVMAP, s.r.o., Krásno nad Kysucou 1301, 023 02 Krásno nad Kysucou, IČO 50740318 (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-E 2719/9, orná pôda o výmere 3288 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 8912),

**Miroslavovi Puškárovi** z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 30/2026 zo dňa 17.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške 12 738,02 € (jednotková hodnota: 104,41 €/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.

## MATERIÁL

**Miroslav Puškár** požiadal za účelom vybudovania oplotenia o odpredaj pozemku novovytvorená parc. č. KN-C 2999/24, záhrada o výmere 122 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, v zmysle geometrického plánu č. 159/2025 zo dňa 02.12.2025, vyhotoveného SLOVMAP, s.r.o., Krásno nad Kysucou 1301, 023 02 Krásno nad Kysucou, IČO 50740318 (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-E 2719/9, orná pôda o výmere 3288 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 8912). Žiadateľ je vlastníkom susediacich pozemkov parc. č. KN-C 2999/8 parc. č. KN-C 2999/7 v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 8131.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 30/2026 zo dňa 17.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške **12 738,02 €** (jednotková hodnota: **104,41 €/m<sup>2</sup>**).

Náklady za vyhotovenie znaleckého posudku predstavujú 225 € a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti 50 €.

Celková čiastka k úhrade: 13 013,02 €.

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľností, vypracovaného dňa 13.02.2026 spoločnosťou Realitná kancelária RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 3/816, 010 01 Žilina, IČO 36 418 498, je hodnota pozemku **10 980 €** (jednotková hodnota pozemku: **90 €/m<sup>2</sup>**).

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

Žiadaná časť pozemku je pozemkom priľahlým k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa, ide o svahovitý pás v šírke cca 2 m, dlhodobo udržiavaný žiadateľom. Predmetný pozemok nie je určený na umiestnenie verejnoprospešnej stavby.

Po posúdení žiadosti ÚHA mesta Žilina nemá námietky k odpredaju časti parc. č. KN-E 2719/9 v k. ú. Žilina v požadovanom rozsahu.

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.

**Komisia finančná a majetková** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia územného plánovania a výstavby** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia dopravy** nebola uznášaniaschopná.

**Komisia životného prostredia** odporúča MZ prerokovať a akceptovať.





II  
2998/1

6024

2999/1

(2719/9)

①  
Q  
2999/24

Q  
2999/2

Q  
2999/8

Q  
2999/7

2999/3

#  
2999/4

d  
2999/6

#  
2999/5

3000/5

6022/1

-30.86-

-19.20-

-17.36-

-5.11-

-12.86-

-15.78-

-7.66-

-5.53-

1

d

d

d



## Realitné služby RED®

Reálna kancelária RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 36/1B, 010 01 Žilina, IČO: 35419 195, DIČ: 202 161 44 02, IČ DPH: SK2021014432, Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Oľgy a Ivany Čížovej, 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:** Nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísaná ako:  
- novovytvorená parc. CKN č. 2999/24 - záhrada o výmere 122 m<sup>2</sup>  
(odčlenená z parc. CKN č. 2999/2 – záhrada o výmere 306 m<sup>2</sup>)
- Dodané podklady:** Požiadavka zo dňa 12.02.2026  
GP č. 159/2025, vyhotovený SLOVMAP s.r.o.
- Trhová hodnota:** Jednotková hodnota pozemku ..... 90,- EUR/m<sup>2</sup>  
parc. CKN č. 2999/24 - záhrada o výmere 122 m<sup>2</sup> ..... 10.980,- EUR  
-----  
**SPOLU** ..... **10.980,- EUR**
- Zdôvodnenie:** Pozemok sa nachádza v na hranici mestských častí Rosinky a Trnové, pri zástavbe rodinných domov, medzi ulicami Hanušáková a Bagarova. V zmysle územného plánu ide o plochy s prevahou individuálneho bývania. Pozemok tvorí úzky zahnutý pás o šírke niekoľko centimetrov až cca 5 metrov, je situovaný pozdĺž neudržiavanej komunikácie, ktorú oddeľuje od pozemku a záhrady príľahlého rodinného domu vo vlastníctve fyzickej osoby. Pozemok je udržiavaný, je zarastený trávou a nachádza sa na ňom niekoľko stromov. V súčasnosti ho využívajú vlastníci príľahlého rodinného domu ako súčasť záhrady. Vzhľadom na výmeru, rozmery, tvar pozemku a jeho umiestnenie nepredpokladáme do budúca iné využitie.
- 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

**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 pozemkovej nehnuteľnosti:

- spoluvlastnícky podiel 1/2 na pozemku parc. č. KN-C 497, záhrada o výmere 194 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 8905,

spoločnosti **IKS FS s. r. o., so sídlom Veľká okružná 53, 010 01 Žilina, IČO 35 772 972**, z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Všeobecná hodnota celého pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 99/2025 zo dňa 27.10.2025, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške 35 057,74 € (jednotková hodnota: 180,71 €/m<sup>2</sup>). Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu 1/2 na pozemku: 17 528,87 €.

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.

## MATERIÁL

Spoločnosť **IKS FS s. r. o., so sídlom Veľká okružná 53, 010 01 Žilina, IČO 35 772 972**, požiadala o odpredaj spoluvlastníckeho podielu 1/2 na pozemku parc. č. KN-C 497, záhrada o výmere 194 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 8905. Žiadateľ je vlastníkom susediaceho pozemku parc. č. KN-C 496, zast. plocha a nádvorie o výmere 298 m<sup>2</sup>, zap. na LV č. 8814.

Ďalším spoluvlastníkom pozemku v podiele 1/2 je SR - Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO 17 335 345.

Listom zn. 30847/2025-158823/2025-OP-JAG zo dňa 03.11.2025 bol Slovenský pozemkový fond oslovený v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka s ponukou na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu 1/2 na pozemku parc. č. KN-C 497, záhrada o výmere 194 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 8905, vo vlastníctve mesta Žilina, a to za cenu všeobecnej hodnoty vo výške **17 528,87 €** podľa znaleckého posudku č. 99/2025. Listom zn. SPFS1249656/2025/770, SPFZ020764/2026 zo dňa 30.01.2026 sa Slovenský pozemkový fond vyjadril, že nemá záujem o uplatnenie predkupného práva.

Všeobecná hodnota celého pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 99/2025 zo dňa 27.10.2025, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške 35 057,74 € (jednotková hodnota: **180,71 €/m<sup>2</sup>**).

Hodnota spoluvlastníckeho podielu 1/2 na pozemku: **17 528,87 €**.

Náklady za vyhotovenie znaleckého posudku predstavujú 225 € a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti 50 €.

Celková čiastka k úhrade: 17 803,87 €.

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľností, vypracovaného spoločnosťou Realitné centrum RED, s.r.o. dňa 15.10.2025, je celková hodnota pozemku 35 890 € (jednotková hodnota: **185 €/m<sup>2</sup>**). Trhová hodnota spoluvlastníckeho podielu 1/2 na pozemku: **17 945 €**.

**Útvar hlavného architekta mesta Žilina** nemá námietky voči odpredaju spoluvlastníckeho podielu mesta na pozemku parc. č. KN-C 497, záhrada o výmere 194 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina.

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.

**Komisia finančná a majetková** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia územného plánovania a výstavby** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia dopravy** nebola uznášaniaschopná.

**Komisia životného prostredia** odporúča MZ prerokovať a akceptovať.





## Realitné služby RED<sup>®</sup>

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 810/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 095, DIČ: 202 507 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 15.10.2025

**Vec:** Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku

**Predmet odhadu:** Nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, zapísaná ako:  
- parc. C-KN č. 497 - záhrada o výmere 194 m<sup>2</sup>.

**Dodané podklady:** Požiadavka zo dňa 08.10.2025

<b>Trhová hodnota:</b>	Jednotková hodnota pozemku .....	185,- EUR/m <sup>2</sup>
	parc. C-KN č. 497 – záhrada o výmere 194 m <sup>2</sup> .....	35.890,- EUR
	-----	
	<b>SPOLU</b> .....	<b>35.890,- EUR</b>

**Zdôvodnenie:** Pozemok sa nachádza v centre mesta Žilina, na ulici Veľká Okružná, v zástavbe rodinných a bytových domov a objektov občianskej vybavenosti. V zmysle územného plánu je základnou funkciou územia zmiešaná, vyššia a základná občianska vybavenosť, pričom sa neuvažuje s novou výstavbou. Územie sa nachádza v ochrannom pásme mestskej pamiatkovej rezervácie. Pozemok je rovinatý, má tvar štvorca, pričom sa jedná o záhradu obklopenú záhradami a dvormi okolitých rodinných a bytových domov. Samotný pozemok v súčasnosti nemá zabezpečený prístup z verejnej komunikácie, čo je aj hlavným redukujúcim faktorom pri určovaní jeho trhovej hodnoty. Vzhľadom na tvar, výmeru a rozmery pozemku predpokladáme, že by mohol byť zaujímavý pre niektorého z majiteľov susediacich pozemkov a stavieb, ktorí by si jeho nadobudnutím rozšírili svoje vlastníctvo a vytvorili väčší komfort pre užívanie svojich existujúcich nehnuteľností.

**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

**NÁVRH NA UZNESENIE**

Uznesenie č. \_\_\_/2026

*Mestské zastupiteľstvo v Žiline***I. schvaľuje**

spôsob prevodu majetku mesta Žilina podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predajom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, a to:

- stavba - DOM so súp. č. 1314 nachádzajúci sa na ulici Veľká okružná v Žiline, postavený na parcele CKN parc. č. 439/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 693 m<sup>2</sup>,
- pozemok CKN parc. č. 439/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 693 m<sup>2</sup>,
- pozemok CKN parc. č. 456/2 - ostatná plocha o výmere 286 m<sup>2</sup>,

zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom na LV č. 1100,

- blok piatich garáží bez súpisného čísla postavených na parcele CKN parc. č. 439/2 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 1 693 m<sup>2</sup>, ktoré nie sú evidované na liste vlastníctva,

Slovenskej republiky, zastúpenej Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, so sídlom Pribinova 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866, z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená znaleckým posudkom č. 12/2026 zo dňa 13.03.2026 vyhotoveným znalcom Ing. Vladimírom Lamošom, ev. č. znalca 911980, spolu vo výške 2 730 000,- EUR.

Odôvodnenie osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa čl. 11 ods. 2 písm. a) a 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 podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel – majetok bude využívaný pre potreby útvarov Ministerstva vnútra SR a tiež sa jedná o prevod majetku mesta dlhodobému užívateľovi prevádzanej nehnuteľnosti mesta a s ohľadom na okolnosti prípadu by prevod majetku mesta priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne.

**DÔVODOVÁ SPRÁVA**

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade s ustanovením § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a čl. 11 ods. 2 písm. a) a d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

## **MATERIÁL**

V súčasnosti je vyššie uvedený nehnuteľný majetok mesta Žilina prenajatý nájomcovi: Slovenská republika, zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky za účelom plnenia úloh v rámci predmetu činnosti nájomcu – pre potreby útvarov Ministerstva vnútra SR, a to na základe nájomnej zmluvy č. 693/2025 uzatvorenej dňa 26.06.2025. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, jeden rok odo dňa jej účinnosti. Zmluva skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu dňa 28.06.2026. Z uvedeného dôvodu predkladáme návrh týkajúci sa predaja predmetného nehnuteľného majetku mesta Žilina.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená znaleckým posudkom č. 12/2026 zo dňa 13.03.2026 vyhotoveným znalcom Ing. Vladimírom Lamošom, ev. č. znalca 911980, spolu vo výške 2 730 000,- EUR.

Mesto neeviduje voči žiadateľovi pohľadávku po splatnosti alebo prebiehajúci súdny spor.

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

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v centrálnej mestskej zóne, z hľadiska dopravy v strategickej polohe pri vstupe do centra mesta na ulici Veľká okružná.

Vzhľadom na veľkosť pozemku a polohu neodporúčame predmetné nehnuteľnosti predávať, sú vhodné pre investičné zámery mesta.

Po posúdení žiadosti ÚHA mesta Žilina nesúhlasí s odpredajom predmetných nehnuteľností vo vlastníctve mesta.

**Komisia finančná a majetková** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia územného plánovania a výstavby** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia dopravy** nebola uznášaniaschopná.

**Komisia životného prostredia** odporúča MZ prerokovať a akceptovať.

# ZÁMENA NEHNUTEĽNOSTÍ

**schvaľovanie spôsobu prevodu majetku mesta v prípadoch hodných osobitného zreteľa nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov**

1/

## 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 - zámenou pozemkových nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to:

pozemky vo výlučnom vlastníctve mesta Žilina:

- novovytvorená parc. č. KN-C 1636/8, zast. plocha a nádvorie o výmere 12 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina,  
- novovytvorená parc. č. KN-C 1636/9, zast. plocha a nádvorie o výmere 12 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina,  
v zmysle geometrického plánu č. 46765239-81/2025 zo dňa 21.10.2025, vyhotoveného geoSAL, s.r.o., Stránske 448, 013 13 Stránske (vytvorené z pôvodnej parcely č. KN-C 1636/2, zast. plocha a nádvorie o výmere 178 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 1100),  
ktorých všeobecná hodnota bola stanovená znaleckým posudkom č. 36/2026 zo dňa 25.03.2025, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, spolu vo výške 7 194,24 € (jednotková hodnota 299,76 €/m<sup>2</sup>),

zameniť za pozemok v spoluvlastníctve: 1/ Jozefy Rizmanovej, podiel k pozemku 538/3280, 2/ Márie Bučkovej, podiel k pozemku 534/3280, 3/ WFG property, s. r. o., so sídlom Daxnerova 9, 010 01 Žilina, IČO 36 617 911, podiel k pozemku 529/3280, 4/ Mariany Košiarovej, podiel k pozemku 551/3280, 5/ Emila Šusteka, podiel k pozemku 571/3280, 6/ Ľuboša Kostolného a manž. Anny Kostolnej, podiel k pozemku 557/3280:

- novovytvorená parc. č. KN-C 1636/7, zast. plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina,  
v zmysle geometrického plánu č. 46765239-81/2025 zo dňa 21.10.2025, vyhotoveného geoSAL, s.r.o., Stránske 448, 013 13 Stránske (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 1636/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 180 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 7242),  
ktorého všeobecná hodnota bola stanovená znaleckým posudkom č. 36/2026 zo dňa 25.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške 7 194,24 € (jednotková hodnota 299,76 €/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) a f) 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 vlastníkom susediacej parcely a zároveň sa jedná 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

**1/ Jozefa Rizmanová, 2/ Mária Bučková, 3/ WFG property, s. r. o. so sídlom Daxnerova 9, 010 01 Žilina, IČO 36 617 911, 4/ Mariana Košiarová, 5/ Emil Šustek a 6/ Ľuboš Kostolný, a manž. Anna Kostolná**, ako spoluvlastníci bytového domu č. s. 627 na ul. Fraňa Mráza, postaveného na pozemku parc. č. KN-C 1636/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 180 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, požiadali o zámenu pozemkov, a to:

pozemky vo výlučnom vlastníctve mesta Žilina:

- novovytvorená parc. č. KN-C 1636/8, zast. plocha a nádvorie o výmere 12 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina,
- novovytvorená parc. č. KN-C 1636/9, zast. plocha a nádvorie o výmere 12 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, (vytvorené z pôvodnej parcely č. KN-C 1636/2, zast. plocha a nádvorie o výmere 178 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 1100),

zameniť za pozemok vo vlastníctve žiadateľov:

- novovytvorená parc. č. KN-C 1636/7, zast. plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 1636/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 180 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 7242),

v zmysle geometrického plánu č. 46765239-81/2025 zo dňa 21.10.2025, vyhotoveného geoSAL, s.r.o., Stránske 448, 013 13 Stránske,

za účelom výstavby balkónov v rámci stavby „Nadstavba a stavebné úpravy bytového domu na ul. Fraňa Mráza č. 627/16, Žilina, Spevnené plochy a parkovisko“.

Zámenou získa mesto Žilina pozemok, na ktorom investor stavby vybuduje parkovisko, ktoré bude protokolárne a bezodplatne odovzdané do vlastníctva mesta a bude slúžiť ako verejná odstavňá plocha pre parkovanie motorových vozidiel.

### Útvar hlavného architekta mesta Žilina

Predmetom žiadosti je zámena 2 parciel a to parc. č. KN-C 1636/8 o výmere 12 m<sup>2</sup> a parc. č. KN-C 1636/9 o výmere 12 m<sup>2</sup> vo vlastníctve mesta Žilina s novovzniknutou parcelou č. KN-C 1636/7 o výmere 24 m<sup>2</sup>, ktorá je vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov BD na Ul. Fraňa Mráza, kat. ú. Žilina. Uvedené parcely vznikli na základe GP č. 46765239 - 81/2025, úradne overeným pod č. G1 - 2287/2025 Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom. GP vyhotovila Ing. Katarína Slížová dňa 21.10.2025. Účelom zámeny je vysporiadanie vlastníckeho práva pozemkov pod balkónmi, ktoré sa budú v rámci výstavby budovať a taktiež vybudovanie parkoviska - 3 nové odstavňé stojiská, ktorých vybudovanie je z dôvodu splnenia podmienky nevyhnutnej pre získanie rozhodnutia o stavebnom zámere podľa Stavebného zákona č. 25/2025 Z.z. na realizáciu projektu stavby „Nadstavba a stavebné úpravy bytového domu na ul. Fraňa Mráza“.

Útvar hlavného architekta mesta Žilina:

- súhlasí so zámenou 2 parciel a to parc. č. KN-C 1636/8 o výmere 12 m<sup>2</sup> a parc. č. KN-C 1636/9 o výmere 12 m<sup>2</sup> vo vlastníctve mesta Žilina s novovzniknutou parcelou č. KN-C 1636/7 o výmere 24 m<sup>2</sup>, ktorá je vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov BD na Ul. Fraňa Mráza, kat. ú. Žilina.
- navrhuje po dokončení stavby (po vydaní kolaudačného osvedčenia), najneskôr však do 2 rokov odo dňa účinnosti zmluvy o nájme, aby investor celé vybudované parkovisko protokolárne a bezodplatne odovzdal do vlastníctva mesta. Parkovisko bude slúžiť ako verejná odstavňá plocha pre parkovanie motorových vozidiel

**Odbor správy verejného priestranstva a životného prostredia – oddelenie dopravy** súhlasí so zámenou častí pozemku za účelom majetkovoprávneho vysporiadania vzťahov pre potreby budúceho bytového objektu.

Pozemky vo vlastníctve mesta Žilina:

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená znaleckým posudkom č. 36/2026 zo dňa 25.03.2025, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, spolu vo výške **7 194,24 €** (jednotková hodnota **299,76 €/m<sup>2</sup>**),

Pozemok vo vlastníctve žiadateľov:

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 36/2026 zo dňa 25.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške **7 194,24 €** (jednotková hodnota **299,76 €/m<sup>2</sup>**).

Náklady za vyhotovenie znaleckého posudku 225 €.

Žiadatelia prostredníctvom podpísaného čestného vyhlásenia vyhlásili, že nie sú vlastníkami nehnuteľností nachádzajúcich sa pod verejnými priestranstvami, stavbami, prípadne inými hnutel'nými a nehnuteľnými vecami vo vlastníctve mesta Žilina v rámci mesta Žilina a k nemu prislúchajúcich katastrálnych území.

Žiadatelia nemajú voči mestu Žilina podlžnosti.

**Komisia finančná a majetková** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia územného plánovania a výstavby** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia dopravy** nebola uznášaniaschopná.

**Komisia životného prostredia** odporúča MZ prerokovať a akceptovať.

# KN-C 1636/2 - vo vlastníctve mesta Žilina

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



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

(1/2)

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 odborné spôsobilá osoba.

# KN-C 1636/1 - vo vlastníctve žiadateľov

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



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.

1536/1

1536/7 #

1536/3

# 5754

1634

1638

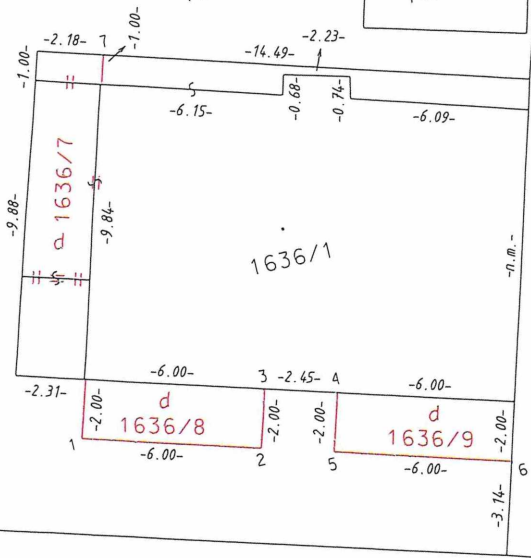
1635/3

1635/2

1635/1

1636/2

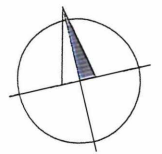
1636/3



1637

1644

# 5757



# 5753

1407

1406/5

1403/2

2/

## 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 - zámenou pozemkových nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to:

pozemok vo výlučnom vlastníctve mesta Žilina:

- novovytvorená parc. č. KN-C 3143/5, zast. plocha a nádvorie o výmere 328 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina podľa geometrického plánu č. č. 34933590-2/2026 zo dňa 11.02.2026, vyhotoveného Ing. Jánom Švaňom, Radlinského 21, 010 01 Žilina

(vytvorená z pôvodnej parcely parc. č. KN-C 3143/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1129 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 1100),

ktorého všeobecná hodnota bola stanovená znaleckým posudkom č. 39/2026 zo dňa 27.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške 50 282,40 € (jednotková hodnota 153,30 €/m<sup>2</sup>),

zameniť za pozemok vo vlastníctve Michala Stračiaka:

- novovytvorená parc. č. KN-C 3140/4, záhrada o výmere 328 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina

podľa geometrického plánu č. č. 34933590-2/2026 zo dňa 11.02.2026, vyhotoveného Ing. Jánom Švaňom, Radlinského 21, 010 01 Žilina

(vytvorená z pôvodnej parcely parc. č. KN-C 3140, záhrada o výmere 707 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 4443),

ktorého všeobecná hodnota bola stanovená znaleckým posudkom č. 39/2026 zo dňa 27.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške 50 282,40 € (jednotková hodnota 153,30 €/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) a f) 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 sa jedná 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

**Michal Stračiak** požiadal za účelom rozšírenia svojho pozemku o zámenu pozemkov, a to:

pozemok vo výlučnom vlastníctve mesta Žilina:

- novovytvorená parc. č. KN-C 3143/5, zast. plocha a nádvorie o výmere 328 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, podľa geometrického plánu č. č. 34933590-2/2026 zo dňa 11.02.2026, vyhotoveného Ing. Jánom Švaňom, Radlinského 21, 010 01 Žilina (vytvorená z pôvodnej parcely parc. č. KN-C 3143/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1129 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 1100),

zameniť za pozemok vo vlastníctve Michala Stračiaka:

- novovytvorená parc. č. KN-C 3140/4, záhrada o výmere 328 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina podľa geometrického plánu č. č. 34933590-2/2026 zo dňa 11.02.2026, vyhotoveného Ing. Jánom Švaňom, Radlinského 21, 010 01 Žilina (vytvorená z pôvodnej parcely parc. č. KN-C 3140, záhrada o výmere 707 m<sup>2</sup> v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 4443).

Žiadateľ je vlastníkom susedných pozemkov parc. č. KN-C 3143/2 a 3140 v k. ú. Žilina, zap. na LV č. 4443.

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

Žiadaná časť pozemku leží na hranici pozemku vo vlastníctve žiadateľa, časť žiadaného pozemku je neudržiavaná a časť je čiastočne zabraná neznámymi užívateľmi.

Ponúkaný pozemok je vhodný na dobudovanie dopravnej infraštruktúry v území, pozemok je v kontakte s pozemkom vo vlastníctve mesta - parc. č. KN-E 2386 k. ú. Žilina.

Súčasťou aktuálne predloženej žiadosti je návrh geometrického plánu č.34933590-2/2026 (Ing. Ján Švaňa 02/2026), ktorý odčleňuje z pozemku parc. č. KN-C 3143/1 novovzniknutú parcelu č. KN-C 3143/5 v zmysle požiadavky ÚHA, aby pred bytovými domami ostal pás verejného priestranstva v minimálnej šírke 8,5 m.

Po posúdení žiadosti a na základe vyššie uvedeného súhlasíme s návrhom predloženého geometrického plánu. K zámene pozemkov v zmysle predloženého GP nemáme námietky.

### **Pozemok vo vlastníctve mesta Žilina:**

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 39/2026 zo dňa 27.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške **50 282,40 €** (jednotková hodnota **153,30 €/m<sup>2</sup>**).

### **Pozemok vo vlastníctve žiadateľa:**

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 39/2026 zo dňa 27.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške **50 282,40 €** (jednotková hodnota **153,30 €/m<sup>2</sup>**).

Náklady za vyhotovenie zrýchleného znaleckého posudku na oba pozemky: 337,50 €.

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

Žiadateľ nemá voči mestu Žilina podlžnosti.

**Komisia finančná a majetková** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia územného plánovania a výstavby** neodporúča MZ prerokovať a schváliť, komisia odporúča odpredaj pozemku.

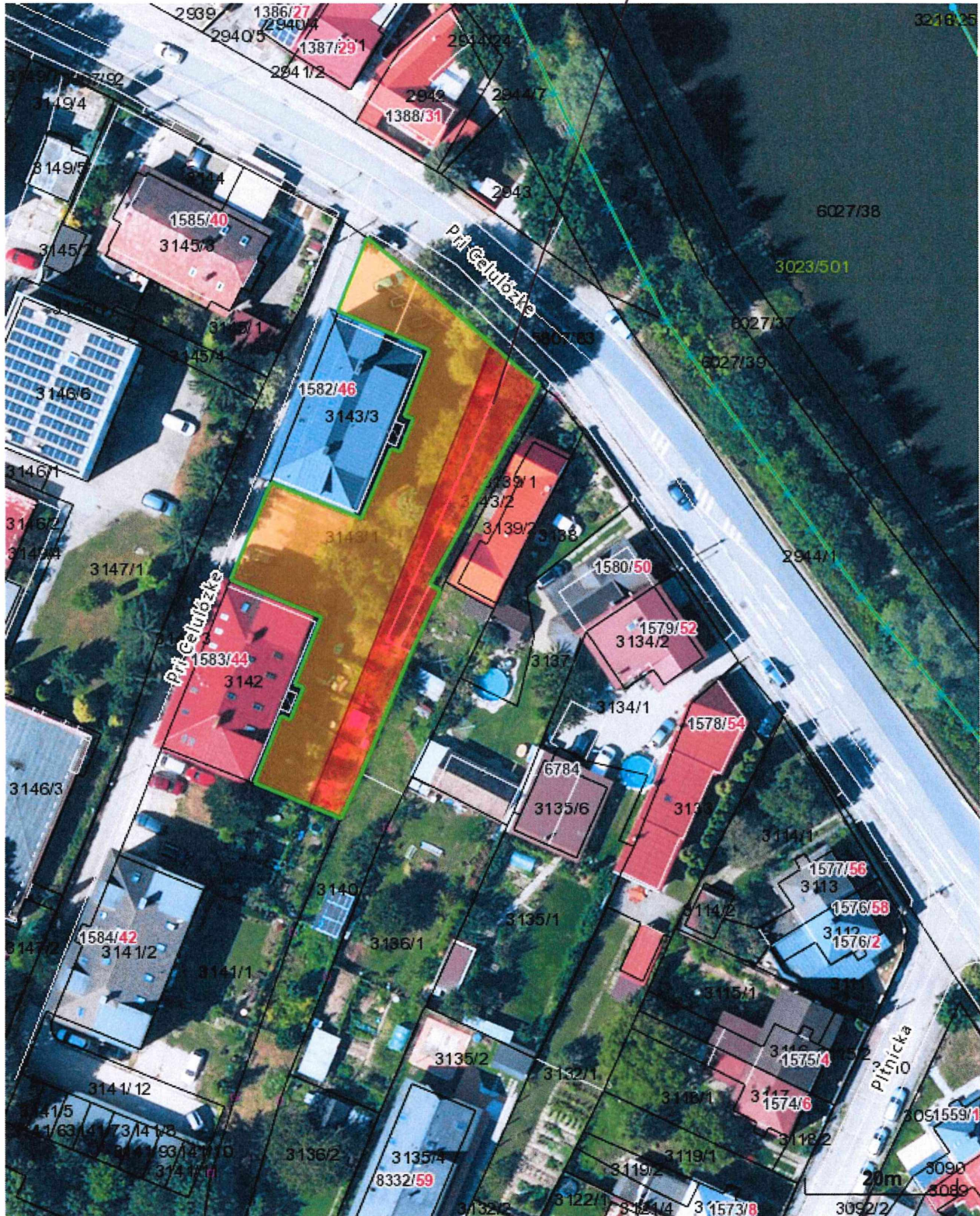
**Komisia dopravy** nebola uznášaniaschopná.

**Komisia životného prostredia** odporúča MZ prerokovať a akceptovať.

## Parcela registra C, 3143/1

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina

3143/5



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

(1/2)

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.

## Parcela registra C, 3140

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina

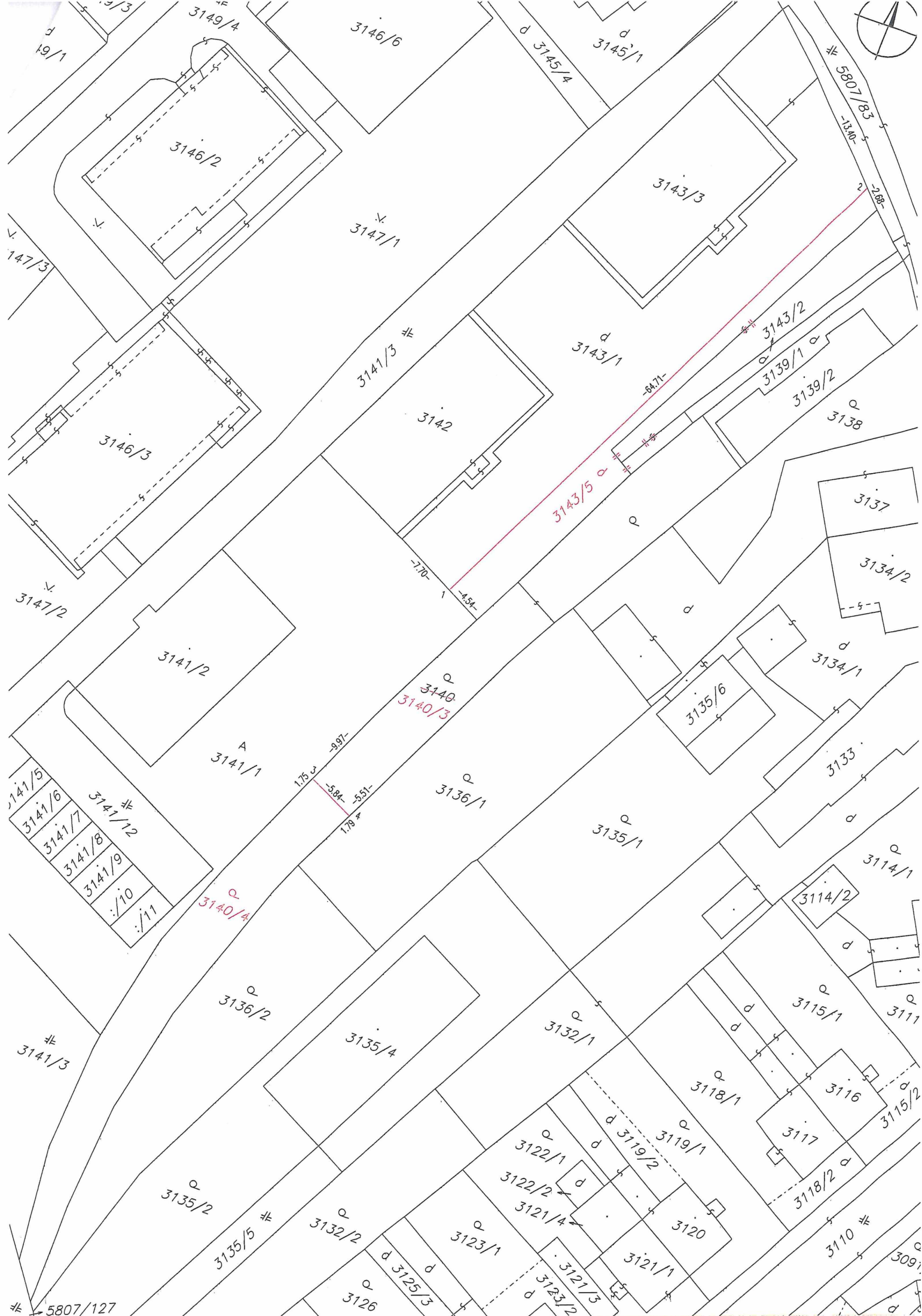
3140/4



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

(1/2)

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 odborné spôsobilá osoba.



19/1

3149/4

3146/6

d 3145/4

d 3145/1

# 5807/83

3146/2

3143/3

v 3147/1

v 147/3

v 3147/2

# 3141/3

d 3143/1

# 3143/2

o 3139/1

o 3139/2

o 3138

3146/3

3142

3143/5

3137

3134/2

3141/2

o 3140

3140/3

3135/6

d 3134/1

A 3141/1

o 3136/1

o 3135/1

3133

3141/5

3141/6

3141/7

3141/8

3141/9

3141/10

3141/11

o 3140/4

o 3114/1

3114/2

o 3136/2

3135/4

o 3132/1

o 3115/1

o 3111

# 3141/3

o 3135/2

# 3135/5

o 3132/2

o 3123/1

o 3118/1

3116

o 3115/2

o 3122/1

d 3119/2

3117

3118/2

o 3122/2

o 3119/1

3120

o 3121/4

3121/1

# 3110

o 3091

# 5807/127

o 3126

d 3125/3

d 3123/2

o 3121/3

**NÁVRH NA UZNESENIE**

Uznesenie č. \_\_/2026

*Mestské zastupiteľstvo v Žiline***I. ruší**

Uznesenie č. 278/2025, schválené na 22. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Žiline, konanom dňa 09.12.2025

**II. ruší**

Uznesenie č. 279/2025, schválené na 22. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Žiline, konanom dňa 09.12.2025

**III. schvaľuje**

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

nehuteľnosti vo výlučnom vlastníctve mesta Žilina:

- stavba so súp. číslom 299, zap. na LV č. 520 v k. ú. Vranie  
popis stavby: **Kaplnka sv. Cyrila a Metoda**,  
druh stavby 17: budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematória a domy smútku,  
postavená na pozemku parc. č. KN-C 3/4, zast. plocha a nádvorie o výmere 52 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie,  
zap. na LV č. 1092,  
ktorej všeobecná hodnota bola stanovená znaleckým posudkom č. 82/2025 zo dňa 10.10.2025,  
vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške **42 967,73 €**,
- pozemok parc. č. KN-C 4, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, zap. na LV 520,  
ktorého všeobecná hodnota bola stanovená znaleckým posudkom č. 37/2026 zo dňa 24.03.2026,  
vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške **2 450,24 €**, (jednotková  
hodnota 76,57 €/m<sup>2</sup>),
- stavba so súp. číslom 70, zap. na LV č. 520 v k. ú. Vranie  
popis stavby: **Požiarňa zbrojnica**  
druh stavby: iná budova  
postavená na pozemku: parc. č. KN-C 4, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie,  
zap. na LV č. 520,  
ktorej všeobecná hodnota bola stanovená znaleckým posudkom č. 38/2026 zo dňa 30.03.2026,  
vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške **20 601,59 €**,

zameniť za pozemky vo výlučnom vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, Farnosť Brodno, Brodno 296, 010 14 Žilina, IČO 31 924 379:

- parc. č. KN-C 1/5, zast. plocha a nádvorie o výmere 34 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, zap. na LV č. 1092,
- parc. č. KN-C 3/3, zast. plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, zap. na LV č. 1092,  
ktorých všeobecná hodnota bola stanovená znaleckým posudkom č. 81/2025 zo dňa 10.10.2025,  
vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, spolu vo výške **4 441,06 €** (jednotková  
hodnota 76,57 €/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. a), d) a f) 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:

- podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, v tomto prípade v oblasti duchovnej a kultúrno-spoločenskej,
- dlhodobému užívateľovi prevádzanej nehnuteľnosti mesta,
- na základe zámennej zmluvy, pričom takýto postup je pre obec vhodnejší ako predaj majetku obce, resp. nadobudnutie veci kúpnu zmluvou.

## MATERIÁL

Uzneseniami Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 278/2025 a 279/2025 zo dňa 09.12.2025 bol schválený spôsob prevodu majetku mesta, prebytočnosť a záměna majetku mesta bez doplatku, a to:

### stavbu vo výlučnom vlastníctve mesta Žilina:

- stavba so súp. číslom 299, zap. na LV č. 520 v k. ú. Vranie, popis stavby: Kaplnka sv. Cyrila a Metoda, postavená na pozemku parc. č. KN-C 3/4, zast. plocha a nádvorie o výmere 52 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, zap. na LV č. 1092,

### zameniť za pozemky vo výlučnom vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, Farnosť Brodno, Brodno 296, 010 14 Brodno, IČO 31 924 379:

- parc. č. KN-C 1/5, zast. plocha a nádvorie o výmere 34 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, zap. na LV č. 1092,  
- parc. č. KN-C 3/3, zast. plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, zap. na LV č. 1092.

**Rímskokatolícka cirkev, Farnosť Brodno, Brodno 296, 010 14 Žilina, IČO 31 924 379, doplnila žiadosť vo veci záměny nehnuteľností v k. ú. Vranie za účelom majetkovoprávneho vysporiadania, a to:**

### nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Žilina:

- stavba so súp. číslom 299, zap. na LV č. 520 v k. ú. Vranie, popis stavby: **Kaplnka sv. Cyrila a Metoda**, druh stavby 17: budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematória a domy smútku, postavená na pozemku vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, Farnosť Brodno: parc. č. KN 3/4, zast. plocha a nádvorie o výmere 52 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, zap. na LV č. 1092,
- pozemok parc. č. KN-C 4, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, zap. na LV 520,
- stavba so súp. číslom 70, zap. na LV č. 520 v k. ú. Vranie  
popis stavby: **Požiarňa zbrojnica**  
druh stavby: iná budova  
postavená na pozemku vo vlastníctve mesta Žilina: parc. č. KN-C 4, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, zap. na LV č. 520,

### zameniť za pozemky vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, Farnosť Brodno:

- parc. č. KN-C 1/5, zast. plocha a nádvorie o výmere 34 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, zap. na LV č. 1092, (na ktorom sa nachádza stavba kultúrneho domu)  
- parc. č. KN-C 3/3, zast. plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, zap. na LV č. 1092, (na ktorom sa nachádza zastávka MHD).

Nakoľko Rímskokatolícka cirkev, Farnosť Brodno nepodpísala zámennú zmluvu v zmysle schválených uznesení č. 278/2025 a 279/2025 zo dňa 09.12.2025, je potrebné ich zrušiť.

## **Vyjadrenie Rímskokatolíckej cirkvi, Farnosť Brodno ku kaplnke:**

*Kaplnka vo Vraní vznikla na pozemku, kde pôvodne stál dom číslo 74. Tento objekt, ako aj prilahlé pozemky, kúpila farnosť Brodno od židovskej rodiny dňa 2. októbra 1947, pričom hlavným dôvodom bola silná túžba miestnych obyvateľov mať vlastné miesto modlitby a duchovného stretnutia.*

*Kaplnka vo Vraní je filiálna sakrálna stavba, ktorá zohráva významnú úlohu v duchovnom živote miestnych obyvateľov. Jej výstavba bola realizovaná zo zdrojov farnosti Brodno, pričom celkové náklady na výstavbu predstavovali 100 000 Kčs. Táto suma bola hrazená z komunitných zbierok a cirkevných zdrojov, čo dokazuje silnú angažovanosť farnosti a veriacich pri jej vzniku.*

*Architektonicky išlo o murovanú stavbu so šindľovou strechou, ktorá dodávala kaplnke historický a estetický charakter. Kaplnka je zasvätená svätým Cyrilovi a Metodovi. Interiér kaplnky bol zdobený sakrálnym inventárom, ktorý zahŕňal 2 sochy a 5 obrazov.*

*Významným dňom v histórii kaplnky bola jej posviacka, ktorá sa uskutočnila 11. júla 1948. Tento slávnostný akt potvrdil jej duchovný význam pre komunitu a oficiálne ju zaradil medzi sakrálné stavby slúžiace veriacim.*

*Dôležitým aspektom ochrany kaplnky bolo aj jej poistenie, ktoré bolo uzavreté Štátnou poisťovňou. Poistenie sa vzťahovalo na možné živlové škody a ročné poistné bolo stanovené na 361,60 Kčs. Poistná zmluva bola aktívna od 4. apríla 1957, čím sa zabezpečila finančná ochrana kaplnky v prípade nepredvídaných udalostí.*

*Duch doby znemožnil vykonanie všetkých potrebných právnych úkonov. Umožnil sa iba prepis vlastníctva dňa 3. augusta 1949 - č. d. 776/49 a 777/49. Z dôvodu politickej situácie zápis neobsahoval informáciu o tom, že na pozemku stojí kaplnka, čím sa jej oficiálne sakrálné postavenie neuviedlo.*

*Po páde komunistického režimu sa síce začal proces reštitúcií, ale ten bol mnohokrát komplikovaný právnymi, administratívnymi a majetkovými otázkami. Niektoré kaplnky boli v tom čase vo vlastníctve štátu, obcí, čo sťažovalo ich automatický prevod na cirkev.*

*Okrem toho sa v niektorých prípadoch vyskytli nejasnosti, keďže počas totalitného režimu boli mnohé sakrálné stavby znárodnené bez riadneho evidovania a v takýchto prípadoch sa administratívne nekonalo. Niektoré kaplnky preto zostali v správe obcí alebo iných organizácií, ktoré ich využívali na kultúrne alebo komunitné účely - kaplnka vo Vraní bola považovaná za dom poslednej rozlúčky a márnicu.*

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

Žiadané nehnuteľnosti:

- stavba: Kaplnka sv. Cyrila a Metoda, postavená na pozemku parc. č. KN-C 3/4 vo vlastníctve RKC
- pozemok parc. č. KN-C 4 o výmere 32 m<sup>2</sup>
- stavba: Požiarna zbrojnica, postavená na pozemku parc. č. KN-C 4 vo vlastníctve mesta Žilina.

Ponúkané pozemky:

- parc. č. KN-C 1/5, zast. plocha a nádvorie o výmere 34 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie - je pozemok pod stavbou kultúrneho domu,
- parc. č. KN-C 3/3, zast. plocha a nádvorie o výmere 24 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie - je súčasťou pridruženého priestoru miestnej cesty ul. Vrania – „mikronámestia“ pred kaplnkou, verejného priestranstva, na ktorom sa nachádza zastávka MHD.

Po posúdení žiadosti Útvar hlavného architekta mesta Žilina nemá námietky voči majetkovoprávnemu vysporiadaniu predmetných nehnuteľností.

### **Oddelenie krízového riadenia a bezpečnosti**

So zámenou nehnuteľností súhlasíme za predpokladu, že jej realizáciou nebude dotknuté možné budúce využívanie garáže, ktorá je súčasťou kultúrneho domu vo vlastníctve mesta Žilina a môže byť v budúcnosti využívaná Dobrovoľným hasičským zborom vo Vraní.

Upozorňujeme, že právny vzťah k pozemku pod kultúrnym domom (stavba so súpisným číslom 261, zap. na LV 520 v k. ú. Vranie) nie je evidovaný na liste vlastníctva. V prípade, že by sa k pozemku RKC, Farnosť Brodno v budúcnosti prihlásila, bude potrebné zabezpečiť, aby uvedený priestor mohol byť naďalej využívaný na tento účel.

Predmetný priestor je bližšie špecifikovaný v priloženej fotodokumentácii.

### **Nehnutel'nosti vo vlastníctve mesta Žilina:**

- **Stavba so súp. číslom 299, zap. na LV č. 520 v k. ú. Vranie - Kaplnka sv. Cyrila a Metoda:**  
Všeobecná hodnota stavby kaplnky bola stanovená znaleckým posudkom č. 82/2025 zo dňa 10.10.2025, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške **42 967,73 €**.  
Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku: 285 €.

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľnosti, vypracovaného spoločnosťou Realitné centrum RED, s.r.o. dňa 02.09.2025, je hodnota stavby kaplnky **39 000 €**.

Náklady za vyhotovenie určenia trhovej hodnoty: 50 €

- **pozemok parc. č. KN-C 4, zast. plocha a nádvorie o výmere 32 m<sup>2</sup> v k. ú. Vranie, LV 520,**  
Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 37/2026 zo dňa 24.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške **2 450,24 €**, (jednotková hodnota **76,57 €/m<sup>2</sup>**),
- **stavba so súp. číslom 70, zap. na LV č. 520 v k. ú. Vranie - Požiarna zbrojnica:**  
Všeobecná hodnota stavby požiarnej zbrojnice bola stanovená znaleckým posudkom č. 38/2026 zo dňa 30.03.2026, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške **20 601,59 €**.

### **Pozemky parc. č. KN-C 1/5 a KN-C 1/3 v k. ú. Vranie vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, Farnosť Brodno:**

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená znaleckým posudkom č. 81/2025 zo dňa 10.10.2025, vyhotoveným Ing. Denisou Mišíkovou, ev. č. znalca 915687, vo výške **4 441,06 €** (jednotková hodnota **76,57 €/m<sup>2</sup>**). Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku: 225 €.

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľností, vypracovaného spoločnosťou Realitné centrum RED, s.r.o. dňa 02.09.2025, je hodnota pozemkov **4 060 €** (jednotková hodnota pozemkov: **70 €/m<sup>2</sup>**).

Náklady za vyhotovenie určenia trhovej hodnoty: 50 €

Náklady za vyhotovenie znaleckého posudku a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti si hradí každý zamieňajúci za svoje nehnuteľnosti sám.

### **Rozdiel všeobecných hodnôt nehnuteľností podľa znaleckých posudkov:**

nehnutel'nosti vo vlastníctve mesta Žilina:	66 019,56 €
pozemky vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, Farnosť Brodno:	4 441,06 €
<b>Rozdiel v prospech mesta Žilina:</b>	<b>61 578,50 €</b>

**Komisia finančná a majetková** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia územného plánovania a výstavby** odporúča MZ prerokovať a schváliť.

**Komisia dopravy** nebola uznášaniaschopná.

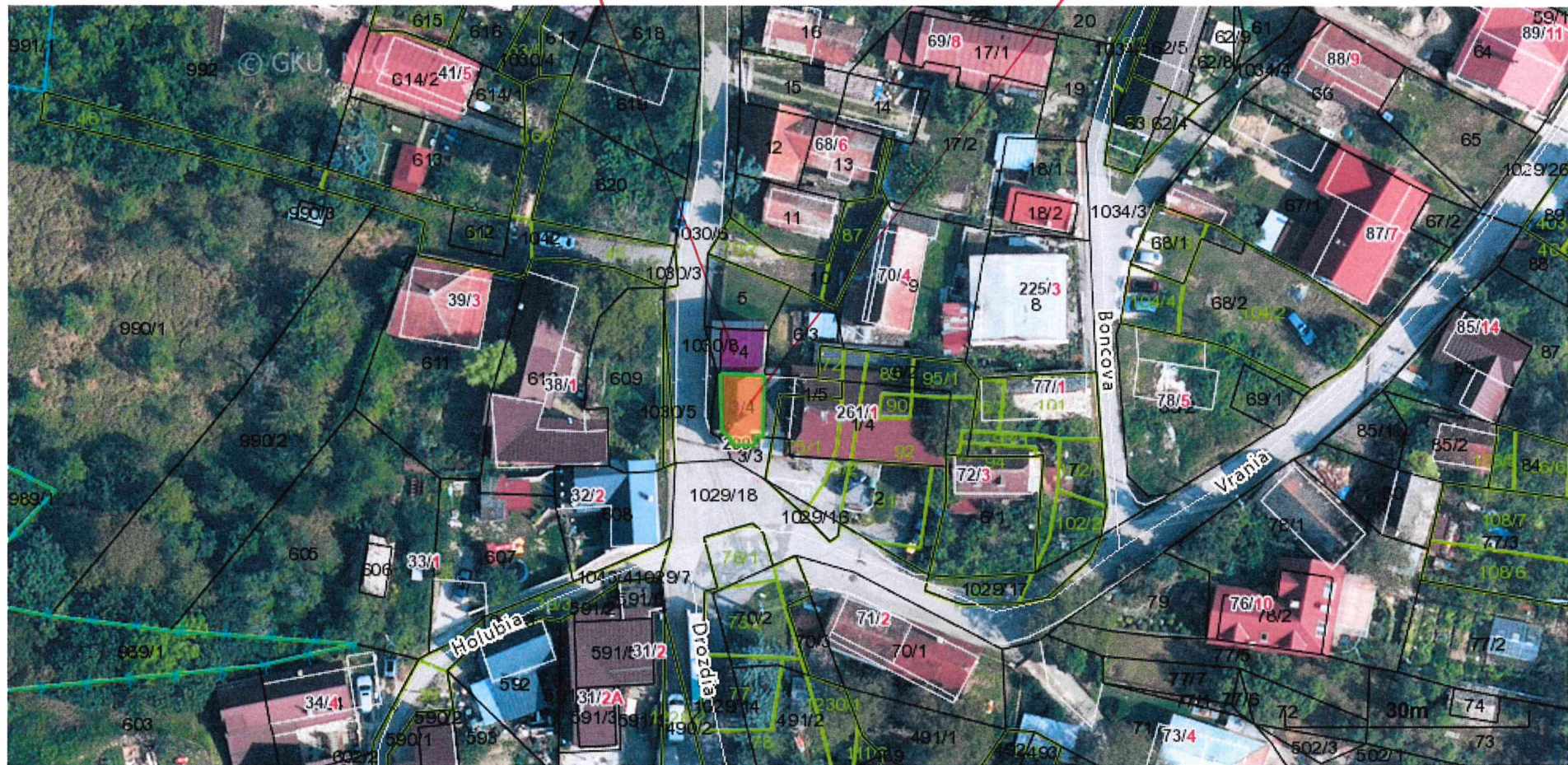
**Komisia životného prostredia** odporúča MZ prerokovať a akceptovať.

# Nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Žilina

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Vranie

STAUBA: POŽIARNA ZBRŮJNICA

STAUBA: KAPLNKA



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.



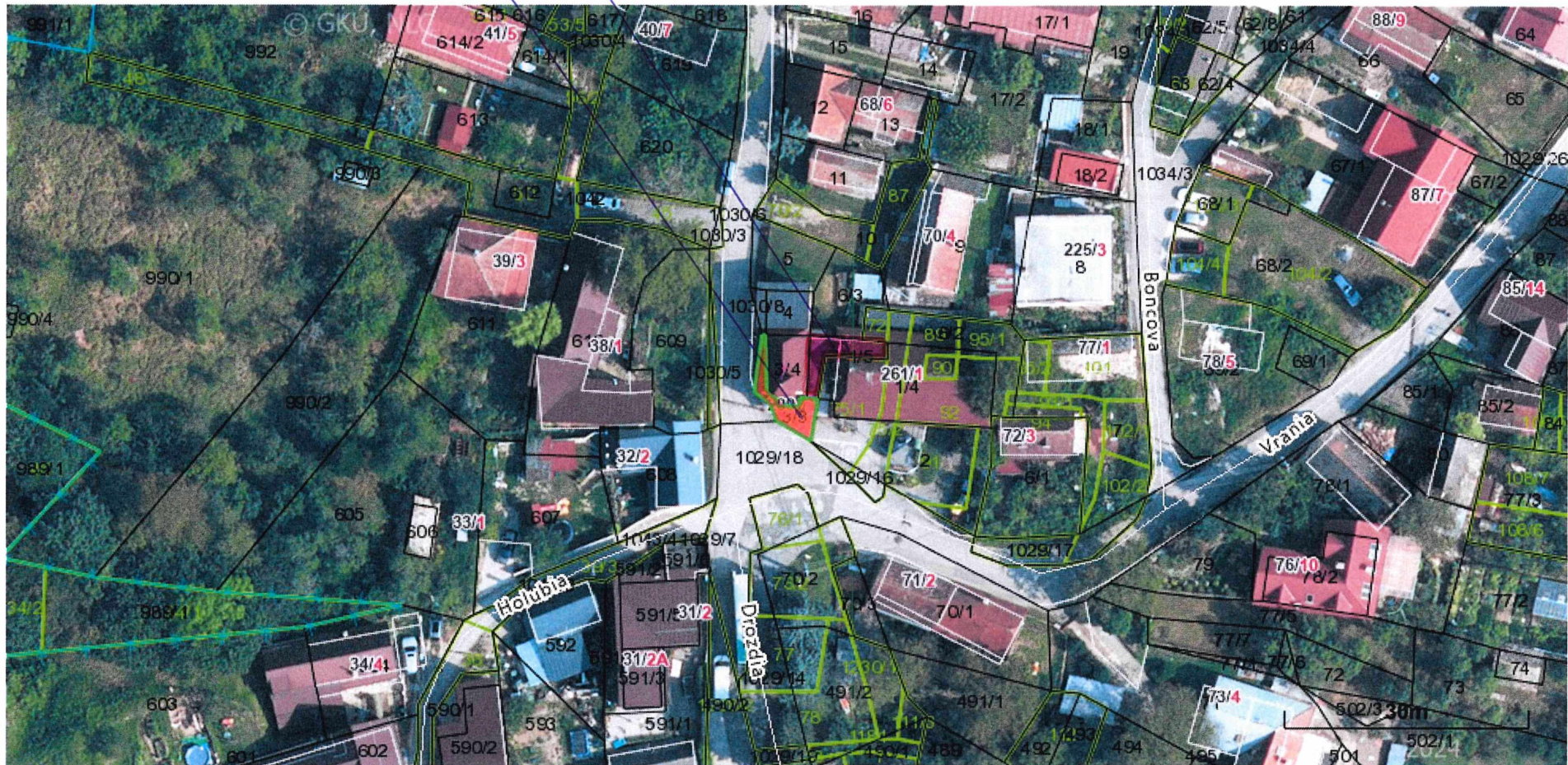
STAUBA : POŽIARNA ZBROJNICA



Google Maps

## Parcely registra C, 3/3 a 1/5 vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Vranie



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.

# PRÍLOHA K UYJADRENIU ODD. KRÍZOVÉHO ZIADENIA A BEZPEČNOSTI

