Poslanec MZ, JUDr. Jozef Augustín, PhD.

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

K bodu programu

NAKLADANIE S MAJETKOM
(zámena - odpredaj)

Materiál obsahuje:

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

Materiál prerokovaný v komisii:

Komisia finančná a majetková
Komisia územného plánovania a výstavby

Predkladá:

JUDr. Jozef Augustín, PhD., poslanec

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jozef Augustín, PhD., poslanec

V Žiline dňa 23.06.2026

ZÁMENA NEHNUTEĽNOSTÍ

(schvaľovanie prebytočnosti a zámeny majetku mesta v prípadoch hodných osobitného zreteľa, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov)

1/
NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č.__/2026

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. *schvaľuje*

prebytočnosť nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Žilina, a to:
1/ zámena nehnuteľného majetku, a to pozemkov:
novovytvorená parc. č. 3843/26, zast. plocha a nádvorie o výmere 166 m^2 v k. ú. Zástranie a novovytvorená parc. č. 3843/28, zast. plocha a nádvorie o výmere 21 m^2 v k. ú. Zástranie, v zmysle geometrického plánu č. 36442500 – 86/2026 zo dňa 25.03.2026, vyhotoveného Ing. František Sýkora, IČO 36442500 (vytvorená z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m^2 v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 335).
Ohodnotených znaleckým posudkom č. 84/2026 zo dňa 31.05.2026, vyhotoveným Ing. Sláva Rehm,, ev. č. znalca 915359, vo všeobecnej hodnote parcela č. 3843/26, výmera 166 m2 x 79,76 € suma 13.240,16 € a parcela č. 3843/28, výmera 21 m2 x 79,76 € suma 1.674,96 €, obe parcely spolu suma 14.915,12 € (jednotková hodnota 79,76 €/m^2),

<u>a ich odplatnú zámenu za pozemky:</u>
A) - parc. č. KN-C 70/4, zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 175 m^2 v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 328, z toho na zámenu vo výmere 35 m2.
Vladimír Bitušík v podiele 2/3, Richard Bitušík v podiele 1/3,
B) parc. č. KN-C 40/11, zast. plocha a nádvorie o výmere 121 m^2 v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 11, z toho na zámenu vo výmere 15 m2.
vo výlučnom vlastníctve Marcela Trulíková v podiele 1/1,
Ohodnotené znaleckým posudkom č. 84/2026 zo dňa 31.05.2026, vyhotoveným Ing. Sláva Rehm, ev. č. znalca 915359, vo všeobecnej hodnote parcela č. 70/4, výmera 35 m2 x 68,37 €/m2 suma 2.392,95 € a parcela č. 40/11, výmera 18 m2 x 68,37 €/m2, suma 1.230,66 €, obe parcely spolu suma 3.623,61 € (jednotková hodnota 68,37 €/m2),

za cenu rozdielu všeobecných hodnôt zamieňaných pozemkov podľa znaleckého posudku č. 84/2026, vyhotoveným Ing. Sláva Rehm, ev. č. znalca 915359, ktorý predstavuje čiastku 11.291,51 €, ktorú uhradí nový výlučný vlastník Vladimír Bitušík mestu Žilina, a ktorá bude navýšená o náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľností vo výške 50 €, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení v spojení s čl. 11 ods. 2 písm. d) a f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

<u>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:</u>
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 kúpnou zmluvou.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

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

MATERIÁL

Mestské zastupiteľstvo v Žiline Uznesením č. 23/2026 zo dňa 17.02.2026 schválilo spôsob prevodu majetku mesta podľa § 9 ods. 2 písm. a) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
a to parcely vo vlastníctve mesta Žilina:
- parc. č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m^2 v k.ú. Zástranie, zap. na LV č. 335 - novovytvorená parc. č. 3843/26, zast. plocha a nádvorie o výmere 150 m^2 (skutočné zameranie GP Ing. F. Sýkoru č. 36442500 – 86/2026 zo dňa 25.03.2026 výmera 166 m^2) v k. ú. Zástranie a novovytvorená parc. č. 3843/28, zast. plocha a nádvorie o výmere 15 m^2 (skutočné zameranie GP Ing. F. Sýkoru č. 36442500 – 86/2026 zo dňa 25.03.2026 výmera 21 m^2) v k. ú. Zástranie, v zmysle geometrického plánu č. 36442500 – 86/2026 zo dňa 25.03.2026, vyhotoveného Ing. František Sýkora, IČO 36442500 (vytvorené z pôvodnej parcely č. KN-C 3843/1, zast. plocha a nádvorie o výmere 1671 m^2 v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 335).
Ohodnotených znaleckým posudkom č. 84/2026 zo dňa 31.05.2026, vyhotoveným Ing. Sláva Rehm,, ev. č. znalca 915359, vo všeobecnej hodnote parcela č. 3843/26, výmera 166 m2 x 79,76 € suma 13.240,16 € a parcela č. 3843/28, výmera 21 m2 x 79,76 € suma 1.674,96 €, obe parcely spolu suma 14.915,12 € (jednotková hodnota 79,76 €/m^2),
<u>a ich odplatnú zámenu za pozemky:</u>
A) - parc. č. KN-C 70/4, zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 175 m^2 v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 328, z toho na zámenu vo výmere 35 m2.
vo výlučnom vlastníctve Vladimír Bitušík v podiele 2/3, Richard Bitušík v podiele 1/3,
B) parc. č. KN-C 40/11, zast. plocha a nádvorie o výmere 121 m^2 v k. ú. Zástranie, zap. na LV č. 11, z toho na zámenu vo výmere 15 m2, vo výlučnom vlastníctve Marcela Trulíková v podiele 1/1.
Ohodnotené znaleckým posudkom č. 84/2026 zo dňa 31.05.2026, vyhotoveným Ing. Sláva Rehm, ev. č. znalca 915359, vo všeobecnej hodnote parcela č. 70/4, výmera 35 m2 x 68,37 €/m2 suma 2.392,95 € a parcela č. 40/11, výmera 18 m2 x 68,37 €/m2, suma 1.230,66 €, obe parcely spolu suma 3.623,61 € (jednotková hodnota 68,37 €/m2),

Jednotlivé vyššie novovzniknuté parcely a ich výmery boli upravené v zmysle návrhu a prejedanej dohody s UHA mesta Žilina ešte pred Mestským zastupiteľstvom v Žiline, ktoré sa konalo dňa 17.02.2026. Následne bol vyhotovený geometrický plán č. 36442500 – 86/2026 zo dňa 25.03.2026, vypracovaný Ing. Františkom Sýkorom.

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

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľností, vypracovaného spoločnosťou Realitné centrum RED, s.r.o. dňa 27.10.2025, je jednotková hodnota pozemkov tvoriacich predmet zámeny vo výške 35 €/m^2.

Stanoviská odborných útvarov k materiálu:

Útvar hlavného architekta mesta Žilina: Návrh zámeny - odredaja bol s UHA mesta Žilina so žiadateľom osobne prerokovaný pred Mestským zastupiteľstvom v Žiline, ktoré sa konalo dňa 17.02.2026.

Odbor právny, majetkový a verejného obstarávania:

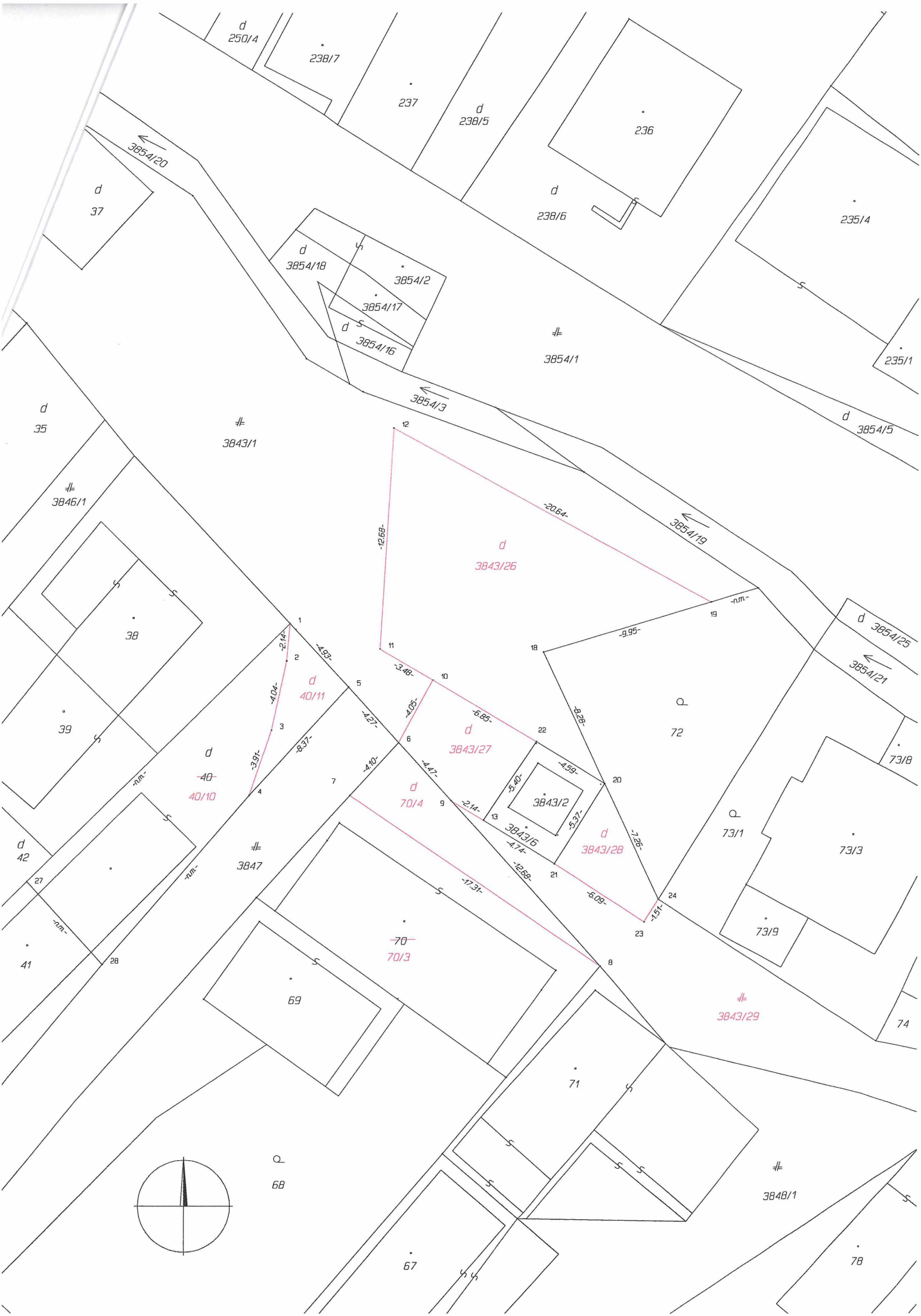
Neodporúča odpredaj požadovaných pozemkov, nakoľko dňa 25.09.2019 bol vykonaný štátny stavebný dohľad, pri ktorom bola zistená nelegálna stavba „Hospodárska budova pri rodinnom dome súp. č. 64“. Dňa 16.09.2021 vydalo mesto Žilina - Stavebný úrad **rozhodnutie o nariadení odstránenia stavby** pod č. 14860/2021-165493/2021-SÚ-ŠI. Okresný úrad Žilina, odbor výstavby a bytovej politiky vydal rozhodnutie pod. č. OU-ZA-OVBP2-2023/008328-002/PAV zo dňa 08.02.2023, pravoplatné dňa 16.02.2023, ktorým potvrdil rozhodnutie prvostupňového orgánu (Stavebný úrad). V nadväznosti na uvedené bol zo strany mesta Žilina ako oprávneného podaný návrh na vykonanie exekúcie – odstránenie predmetnej stavby, pričom konanie je do dnešného dňa vedené na Okresnom súde Banská Bystrica, pracovisko upomínacieho a exekučného konania pod sp. zn.: 36Ek/2228/2025 a na výkon exekúcie bol poverený JUDr. Miroslav Šutliak, súdny exekútor (exekúcia vedená pod sp. zn.: 373 EX 497/25).
Zároveň mesto Žilina voči žiadateľovi eviduje pohľadávku titulom bezdôvodného obohatenie v celkovej sume 654,16 € (od 13.11.2025 do 10.6.2026).

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

Stanoviská komisii:

Komisia finančná a majetková: nezasadala

Komisia územného plánovania a výstavby: odporúča návrh uzn. schváliť.



d 250/4
238/7
237
d 238/5
236
d 238/6
235/4
235/1
3854/20
d 37
d 3854/18
3854/2
3854/17
d 3854/16
3854/1
3854/3
d 3854/5
d 35
3843/1
3846/1
3854/19
d 3843/26
-20.64-
-12.68-
38
39
d 40/11
d 40/10
d 3843/27
d 70/4
3843/2
3843/6
d 3843/28
72
73/8
73/1
73/3
73/9
d 42
3847
41
70/3
69
3843/29
74
71
68
3848/1
67
78
-2.14-
-4.93-
-4.04-
-3.91-
-8.37-
-4.27-
-4.10-
-4.05-
-3.48-
-6.85-
-4.47-
-2.14-
-4.59-
-5.40-
-5.37-
-4.74-
-12.68-
-17.31-
-6.09-
-1.51-
-7.26-
-8.28-
-9.95-
-n.m.-

237
236
235/4
3854/18
3854/2
3854/17
3854/16
3854/3
3843/1
3854/5
3854/19
d
3843/26
38
39
d
40/11
d
40/10
d
70/4
d
3843/28
3843/6
72
70/3
69
3843/29
71