

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: _____/2026

K bodu programu

POTVRDENIE UZNESENIA MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V ŽILINE, Č. 173/2026, ZO DŇA 14.07.2026, KTORÉHO VÝKON PRIMÁTOR MESTA POZASTAVIL

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Prílohy

Materiál bol prerokovaný:

Komisia územného plánovania a výstavby
(9.6.2026 odporučila materiál schváliť)

Predkladá poslanec MZ v Žiline:

JUDr. Jozef Augustín, PhD., poslanec

Zodpovedný za vypracovanie:

JUDr. Jozef Augustín, PhD., poslanec

Žilina, september 2026

1/ **NÁVRH NA UZNESENIE**

Uznesenie č. ____/2026

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. potvrdzuje

podľa § 13 ods. 8 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov uznesenie Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 173/2026 zo dňa 14.07.2026, prijaté k materiálu

„Nakladanie s majetkom (zámena – odpredaj)“, ktorého výkon primátor mesta Žilina pozastavil podľa § 13 ods. 6 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v jeho pôvodne schválenom znení a v celom rozsahu.

2/ **DÔVODOVÁ SPRÁVA**

Mestské zastupiteľstvo v Žiline na svojom mimoriadnom zasadnutí dňa 14.07.2026 prerokovalo materiál „Nakladanie s majetkom (zámena – odpredaj)“, ktorý bol predložený ako poslanecký návrh JUDr. Jozefa Augustína, PhD, poslanca.

Mestské zastupiteľstvo následne prijalo uznesenie č. 173/2026, ktorým schválilo prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Žilina a jeho odplatnú zámenu za nehnuteľnosti vo vlastníctve súkromných vlastníkov (Vladimír Bitušík, Richard Bitušík a Marcela Trulíková rod. Belajová) v katastrálnom území Zástranie, okres Žilina.

Výkon predmetného uznesenia bol následne primátorom mesta Žilina pozastavený jeho nepodpísaním v zmysle § 13 ods. 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Podľa § 13 ods. 8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov môže mestské zastupiteľstvo uznesenie, ktorého výkon primátor pozastavil podľa § 13 ods. 6 citovaného zákona, potvrdiť trojpätinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov.

Predloženým návrhom sa preto mestskému zastupiteľstvu opätovne predkladá na rozhodnutie už schválené uznesenie č. 173/2026, pričom predmetom hlasovania nie je nové schvaľovanie zámeny, ale potvrdenie už prijatého uznesenia v jeho pôvodnom znení.

Dopad na rozpočet mesta: Realizácia potvrdeného uznesenia predpokladá finančné plnenie v prospech mesta Žilina vo výške 11.291,51 EUR a úhradu nákladov vo výške 50,- EUR. Zároveň dochádza k majetkovému prevodu nehnuteľností podľa uznesenia č. 173/2026.

Stanovisko Komisie územného plánovania a výstavby zo dňa 09.06.2026 odporučila zámenu – odpredaj aj na základe odporúčania UHA mesta Žilina schváliť.

I. Dôvody na potvrdenie uznesenia

1.) Uznesenie bolo prijaté Mestským zastupiteľstvom v Žiline

Uznesenie č. 173/2026 bolo prijaté Mestským zastupiteľstvom v Žiline na základe predloženého materiálu týkajúceho sa zámeny nehnuteľností v k. ú. Zástranie. Mestské

zastupiteľstvo tak po oboznámení sa s predloženými podkladmi, geometrickým plánom, znaleckým posudkom, stanoviskami odborných útvarov a dôvodovou správou vyjadrilo svoju vôľu predmetnú zámenu schváliť. Pôvodné uznesenie preto predstavuje riadne prijaté rozhodnutie mestského zastupiteľstva ako kolektívneho orgánu mesta pomerom hlasov 25 prítomných, z toho dvadsaťdva za, dvaja sa zdržali a jeden bol proti. **Výkon uznesenia potvrdeného mestským zastupiteľstvom už primátor nemôže pozastaviť.**

Keďže uznesenie č. 173/2026 bolo prijaté dňa 14.07.2026, tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v zákonom ustanovenej lehote na rozhodnutie o jeho potvrdení.

2.) Finančné vyrovnanie zodpovedá rozdielu všeobecných hodnôt zamieňaných nehnuteľností

Predmetom zámeny sú pozemky vo vlastníctve mesta Žilina:

- novovytvorená parc. č. 3843/26, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 166 m²,
- novovytvorená parc. č. 3843/28, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²,

v k. ú. Zástranie, okres Žilina.

Podľa znaleckého posudku č. 84/2026 zo dňa 31.05.2026, vypracovaného Ing. Slávou Rehm, ev. č. znalca 915359, bola všeobecná hodnota predmetných mestských pozemkov určená v jednotkovej hodnote 79,76 EUR /m², pričom ich celková hodnota predstavuje 14 915,12 EUR.

Mesto naopak nadobúda:

- časť parc. č. KN-C 70/4 v rozsahu 35 m²,
- časť parc. č. KN-C 40/11 v rozsahu 18 m²,

ktorých hodnota podľa predmetného znaleckého posudku predstavuje spolu 3 623,61 EUR.

Rozdiel všeobecných hodnôt pozemkov zamieňaných nehnuteľností predstavuje 11 291,51 EUR, ktorý má byť uhradený v prospech mesta Žilina, spolu s nákladmi vo výške 50,- EUR za určenie trhovej hodnoty nehnuteľností. Navrhovaná zámena teda nepredstavuje bezodplatný prevod majetku mesta. Naopak, mesto získava:

- finančné plnenie vo výške rozdielu všeobecných hodnôt,
- ďalšie pozemky do svojho vlastníctva

a zároveň rieši majetkové usporiadanie konkrétneho územia.

3.) Mesto nadobúda pozemky do svojho vlastníctva

Navrhovaná zámena nie je jednostranným prevodom majetku mesta. Mesto Žilina na jednej strane prevádza pozemky v rozsahu schválenom uznesením č. 173/2026 a na druhej strane získava pozemky parc. č. KN-C 70/4 a KN-C 40/11 v k. ú. Zástranie, okres Žilina. Z hľadiska hospodárenia s majetkom mesta ide preto o majetkovú výmenu, pri ktorej je rozdiel v hodnotách finančne vyrovnaný. Takýto postup umožňuje mestu usporiadať vlastnícke vzťahy v konkrétnom území bez toho, aby mesto muselo samostatne predávať svoj majetok a následne samostatne zabezpečovať nadobudnutie iných nehnuteľností.

4.) Existuje dôvod hodný osobitného zreteľa

Osobitný zreteľ spočíva v tom, že predmetný prevod:

- sa týka majetkového usporiadania pozemkov v k. ú. Zástranie, okres Žilina,
- predstavuje prevod nehnuteľného majetku mesta vlastníkovi susediacej nehnuteľnosti
- a súčasne je realizovaný formou zámennej zmluvy, v rámci ktorej mesto získava iné nehnuteľnosti (pod komunikáciou) a zároveň finančné vyrovnanie rozdielu všeobecných hodnôt.

Zámenný spôsob usporiadania majetkových vzťahov je v predmetnom prípade vhodnejší ako samostatný predaj majetku mesta, resp. samostatné nadobúdanie nehnuteľností kúpnu zmluvou. Takto formulovaný dôvod osobitného zreteľa bol súčasťou pôvodného materiálu a uznesenia č. 173/2026.

Aktuálne Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina upravujú osobitný zreteľ ako osobitný spôsob nakladania s majetkom mesta a určujú postup pri jeho schvaľovaní.

5.) K stanovisku Odboru právneho, majetkového a verejného obstarávania

V pôvodnom materiáli bolo uvedené negatívne stanovisko Odboru právneho, majetkového a verejného obstarávania. Toto stanovisko poukazovalo najmä na zistenie nepovolenej stavby „Hospodárska budova pri rodinnom dome súp. č. 64“, právoplatné rozhodnutie o nariadení odstránenia tejto stavby, následné exekučné konanie a evidovanú pohľadávku mesta voči žiadateľovi. Tieto skutočnosti boli mestskému zastupiteľstvu pri pôvodnom rozhodovaní známe a boli súčasťou predloženého materiálu. Napriek tomu Mestské zastupiteľstvo v Žiline po prerokovaní veci prijalo uznesenie č. 173/2026. Predložený návrh na potvrdenie preto nevychádza z novej alebo dodatočnej informácie, ale z opätovného uplatnenia rozhodovacej právomoci mestského zastupiteľstva vo veci, o ktorej už mestské zastupiteľstvo rozhodlo.

6.) Evidovaná pohľadávka mesta nie je predmetom odpustenia

Skutočnosť, že mesto Žilina eviduje voči žiadateľovi pohľadávku, nie je predmetným uznesením dotknutá. Uznesenie č. 173/2026 pohľadávku mesta neodpúšťa, neustanovuje jej zánik ani ju nevyrovnáva zámennou cenou. Naopak, predmetom schválenej zámeny je samostatné finančné vyrovnanie rozdielu všeobecných hodnôt zamieňaných nehnuteľností vo výške 11 291,51 EUR a úhrada nákladov vo výške 50,- EUR. Existujúce pohľadávky mesta je preto potrebné naďalej riešiť samostatne v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

7.) Majetkové usporiadanie územia

Predmetné pozemky mesta sú podľa pôvodného materiálu využívané v nadväznosti na susediace nehnuteľnosti a podľa vyjadrenia žiadateľa sa na nich nachádzajú drobné stavby využívané jeho rodinou dlhodobo. Navrhovaná zámena smeruje k usporiadaniu vlastníckych vzťahov podľa reálneho využívania územia, pričom mesto za prevádzaný majetok nadobúda iné nehnuteľnosti a finančné vyrovnanie rozdielu všeobecných hodnôt.

II. Verejný záujem mesta

Mestské zastupiteľstvo pri rozhodovaní o nakladaní s majetkom mesta musí zohľadňovať nielen okamžitý finančný výnos, ale aj účelné, hospodárne a efektívne usporiadanie majetkových vzťahov. V predmetnom prípade je potrebné zohľadniť najmä znalecké ocenenie majetku, finančné vyrovnanie rozdielu hodnôt v prospech mesta, nadobudnutie ďalších nehnuteľností do vlastníctva mesta, majetkové usporiadanie konkrétneho územia, ako aj skutočnosť, že všetky relevantné okolnosti boli mestskému zastupiteľstvu známe už pri pôvodnom rozhodovaní. Mesto Žilina má zároveň povinnosť svoj majetok chrániť, zveľaďovať a zhodnocovať. Táto zásada je obsiahnutá aj v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

III. Dôvod potvrdenia uznesenia

Primátor mesta Žilina využil zákonné oprávnenie a výkon uznesenia č. 173/2026 pozastavil. Zákon zároveň ustanovuje postup, ktorým môže mestské zastupiteľstvo pozastavené uznesenie potvrdiť, ak za jeho potvrdenie hlasuje trojpäťtinová väčšina všetkých poslancov. Predmetom tohto hlasovania je potvrdenie už prijatého uznesenia č. 173/2026, nie prijatie nového rozhodnutia o zámene. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti sa navrhuje, aby Mestské zastupiteľstvo v Žiline uznesenie č. 173/2026 zo dňa 14.07.2026 potvrdilo v pôvodne schválenom znení a v celom rozsahu.

3/

MATERIÁL

Pôvodné uznesenie č. 173/2026

Mestské zastupiteľstvo v Žiline dňa 14.07.2026 schválilo uznesenie č. 173/2026 k materiálu: NAKLADANIE S MAJETKOM (zámena – odpredaj). Predmetom uznesenia bola zámena nehnuteľného majetku mesta Žilina:

- novovytvorená parc. č. 3843/26, zastavaná plocha a nádvorie, výmera 166 m²,
- novovytvorená parc. č. 3843/28, zastavaná plocha a nádvorie, výmera 21 m²,

v k. ú. Zástranie okres Žilina za:

- časť parc. č. KN-C 70/4 v rozsahu určenom uznesením,
- časť parc. č. KN-C 40/11 v rozsahu určenom uznesením,

vo vlastníctve súkromných vlastníkov (Vladimír Bitušík, Richard Bitušík a Marcela Trulíková rod. Belajová) s finančným vyrovnaním rozdielu všeobecných hodnôt vo výške 11 291,51 EUR v prospech mesta Žilina a s úhradou nákladov vo výške 50,- EUR.

Predmetná zámena bola schválená ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa príslušných ustanovení zákona

č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Pôvodné uznesenie č. 173/2026 tvorí prílohu č. 1 tohto materiálu.

4/

PRÍLOHY

Príloha č. 1

Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 173/2026 zo dňa 14.07.2026

Príloha č. 2

Pôvodný materiál „Nakladanie s majetkom (zámena – odpredaj)“

Príloha č. 3

Znalecký posudok č. 84/2026 zo dňa 31.05.2026

Príloha č. 4

Geometrický plán č. 36442500 – 86/2026 zo dňa 25.03.2026