

## MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

---

Materiál na rokovanie pre  
**Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline**

Číslo materiálu: \_\_\_/2023

K bodu programu

**Nakladanie s majetkom**  
**Mesto Žilina v zastúpení ŽILBYT, s.r.o.**  
**(odpredaj)**

Materiál obsahuje:

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

Materiál sa odporúča prerokovať v komisii:

KF, KSZaB, KD, KÚPaV, KKCRaMR,  
KŠ, KŠaM, KŽP

Predkladá:

**Mgr. Peter Fiabáne**  
primátor mesta Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

**Ing. Jozef Pollák**  
konateľ, ŽILBYT, s.r.o.

Žilina, november 2023

## ODPREDAJ NEHNUTEENOSTÍ

podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení schvaľovaný 3/5 väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa

### NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. \_\_\_\_/2023

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí

#### I. schváliť

Prebytočnosť nehnuteľného majetku, a to garáže bez súpisného čísla na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 2084/17 (pozemok je zapísaný na liste vlastníctva č. 385 pre katastrálne územie Žilina vo vlastníctve spoločnosti PRETO spol. s.r.o.) a jeho odpredaj schválený 3/5 väčšinou všetkých poslancov spoločnosti PRETO spol. s.r.o., Uhoľná 8518/9, 010 01 Žilina, IČO: 31405231, za cenu stanovenú znaleckým posudkom č. 88/2023 v celkovej hodnote **10 230,00 €** (slovom: desaťtisíc dvesto tridsať eur), ktorá bola zvýšená o náklady za vypracovanie znaleckého posudku vo výške 500,00 € a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti vo výške 30,00 €, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

#### Odôvodnenie osobitného zreteľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení:

Osobitný zreteľ spočíva v majetkoprávnom vysporiadaní, nakoľko žiadateľ o odpredaj, spoločnosť PRETO spol. s.r.o., je výlučným vlastníkom pozemku registra KN-C s parcelným číslom 2084/17, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 18 m<sup>2</sup> zapísaný na liste vlastníctva č. 385 pre katastrálne územie Žilina, na ktorom sa nachádza garáž bez súpisného čísla. Rovnako tak je výlučným vlastníkom jedinej prístupovej cesty ku garáži, resp. pozemku KN-C parc. č. 2084/44, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 412 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 385, k. ú. Žilina.

### DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál je predkladaný na základe žiadosti spoločnosti PRETO spol. s.r.o. o odkúpenie garáže bez súpisného čísla na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 2084/17, zapísaný na liste vlastníctva č. 385 pre katastrálne územie Žilina.

### MATERIÁL

Spoločnosť PRETO spol. s.r.o., Uhoľná 8518/9, 010 01 Žilina, IČO: 31405231 požiadala o odpredaj garáže bez súpisného čísla na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 2084/17.

Svoju žiadosť odôvodňuje tým, že je výlučným vlastníkom pozemku registra KN-C s parcelným číslom 2084/17, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 18 m<sup>2</sup>, zapísaný na liste vlastníctva č. 385 pre katastrálne územie Žilina, na ktorom sa nachádza garáž. Okrem toho uvádza, že, je výlučným vlastníkom jedinej prístupovej cesty ku garáži, resp. pozemku registra KN-C s parcelným číslom 2084/44, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 412 m<sup>2</sup>, zapísaný na liste vlastníctva č. 385.

Na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vypracovaný znalecký posudok č. 88/2023 zo dňa 30.10.2023 Ing. Igorom Brezianskym v celkovej hodnote nehnuteľnosti 9 700,00 €. Náklady na vypracovanie znaleckého posudku predstavujú 500,00 € a náklady za určenie trhovej hodnoty nehnuteľnosti predstavujú 30,00 €. Celková čiastka k úhrade 10 230,00 €.

V zmysle určenia trhovej hodnoty nehnuteľnosti, vypracovaného realitnou kanceláriou RED, s.r.o., je celková hodnota nehnuteľnosti 2 500,00 €.

**V prípade, že mestské zastupiteľstvo v Žiline neschváli odpredaj** predmetnej garáže, žiadateľ požaduje uzavretie nájomnej zmluvy na nájom pozemku, na ktorom je garáž bez súpisného čísla postavená. Rovnako tak požaduje uzavretie odplatného vecného bremena pre Mesto Žilina, ako oprávneného z vecného bremena, na prechod a prejazd k predmetnej garáži.

Žiadateľ prostredníctvom podpísaného čestného vyhlásenia 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.

**Útvar hlavného architekta mesta Žilina** nemá pripomienky k odpredaju garáže bez súpisného čísla, postavenej na pozemku registra KN-C s parcelným číslom 2084/17, zastavané plochy a nádvoría o výmere 18 m<sup>2</sup>, zapísaný na liste vlastníctva č. 385 pre katastrálne územie Žilina.

Žiadateľ nemá voči mestu Žilina podlžnosti.

## **PRÍLOHY**

1. Pozemok KN-C par. č. 2084/17, na ktorom je garáž postavená, ZBGIS mapový klient
2. Pozemok KN-C par. č. 2084/44, prístupová cesta, ZBGIS mapový klient
3. Fotodokumentácia
4. Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku - garáže
5. Žiadosť o odkúpenie stavby – garáže

## Parcela registra C, 2084/17

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). 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.

Číslo listu vlastníctva

[385](#)

Výmera parcely v m<sup>2</sup>

18

Katastrálne územie

Žilina

Obec

Žilina

Druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

03. 11. 2023

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavby (0)

Neexistuje záznam o stavbách

Vlastník (1)

3. PRETO spol.s r.o., Uhoľná 8518/9, Žilina, PSČ 010 01, SR (Podiel: 1/1)

## Parcela registra C, 2084/44

Žilinský > Žilina > Žilina > k.ú. Žilina  
2074/1



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). 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.

Číslo listu vlastníctva

[385](#)

Výmera parcely v m<sup>2</sup>

412

Katastrálne územie

Žilina

Obec

Žilina

Druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

03. 11. 2023

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavby (0)

Neexistuje záznam o stavbách

Vlastník (1)

3. PRETO spol.s r.o., Uhoľná 8518/9, Žilina, PSČ 010 01, SR (Podiel: 1/1)

---

Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(2/2)

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.

---

Fotodokumentácia zo dňa 23.10.2023



Garáž (bez súpisného čísla) na parc. KN č. 2084/17, k.ú. Žilina, obec Žilina, okr. Žilina



Západný a severný pohľad na radové garáže so spevnenou plochou dvora (p.č.2084/44) a uličným oplotením



Vjazd ku garážam z ul. Sad na Studničkách (p.č. 5861/1), východný pohľad na radové garáže, označenie garáže správcom



Garáž (bez súp. čísla) na parc. KN č. 2084/17 - pohľady na vnútorný priestor, lokálne zavlhnutie omietky na podbití krovu



Garáž (bez súp. čísla) na parc. KN č. 2084/17 - pohľady na vertikálnu trhlinu v rohu garáže, garážové vráta a krov





## Realitné služby RED®

Realitné centrum RED, s.r.o., Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina, IČO: 45 654 395, DIČ: 202 307 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 31.10.2023

- Vec:** Určenie trhovej hodnoty nehnuteľného majetku
- Predmet odhadu:** Nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, ktorá nie je evidovaná v katastri nehnuteľností, a to:
- **GARÁŽ** bez súp. č. postavená na parc. CKN č. 2084/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m<sup>2</sup>.
- Dodané podklady:** Objednávka zo dňa 30.10.2023  
Kópia katastrálnej mapy  
Doklad o veku stavby
- Trhová hodnota:** STAVBA – GARÁŽ bez súp. č. .... 2.500,- EUR
- Zdôvodnenie:** Predmetom ohodnotenia je garáž bez súp. č., ktorá sa nachádza na ulici Sad na Studničkách v Žiline, v radovej zástavbe viacerých garáží. Vlastníkom garáže je mesto Žilina. **Pozemok pod garážou, ako aj pozemok tvoriaci prístup do garáže, sú vo vlastníctve právnickej osoby (PRETO spol. s r.o.). Samotná garáž teda nemá zabezpečený prístup z verejnej komunikácie a podľa poskytnutých informácií neexistuje ani žiadny právny titul, na základe by bolo možné pozemok pod garážou, ako aj prístupovú komunikáciu, používať, či už bezodplatne alebo za odplatu. Garáž taktiež nie je evidovaná v katastri nehnuteľností.** Podľa predložených podkladov bola garáž daná do užívania v roku 1962. Predpokladáme, že garáž má betónové základové pásy s vodorovnou izoláciou, tehlové murivo, strop je z vyfahčených železobetónových stropných dosiek, strecha plochá izolovaná bitúmenovými pásmi, podlaha je betónová s cementovým poterom. Garáž je v pôvodnom technickom stave, elektrika nie je zavedená.
- 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 záväzná a má výlučne informatívny, resp. poradný charakter.

Realitné centrum RED, s.r.o.  
Námestie A. Hlinku 816/3, 010 01 Žilina  
IČO: 45 654 395 / DIČ: 202 307 23 48  
www.red.sk

Mgr. Peter Gordík, konateľ

  
**PRETO spol. s r.o.**  
Uhoľná 8518/9  
010 01 Žilina

**PRETO**

Mestský úrad Žilina	
Vybavuje:	
Dátum doručenia:	- 7 -09- 2023
Číslo zápisu:	144 015
Počet príloh:	1
Číslo spisu:	

Mesto Žilina  
Odbor právny, majetková a VO  
k rukám: JUDr. Jana Ochodničánová, LL.M  
Námestie obetí komunizmu 1  
Žilina  
011 31

V Žiline dňa 04.09.2023

Vybavuje:  
Mgr. Rastislav Otruba  
+ 421 904 470 346  
[rastislav.otruba@mskzilina.sk](mailto:rastislav.otruba@mskzilina.sk)

**VEC:**

**Žiadosť o odkúpenie stavby garáže**

Spoločnosť: PRETO spol. s r.o., IČO: 31 405 231, so sídlom: Uhoľná 8518/9, 01001 Žilina je výlučným vlastníkom pozemku – parcela registra „C“ parc. č. 2084/17, druh parcely: zastavané plochy a nádvoria, o výmere: 18 m<sup>2</sup>, vedená na LV č. 385, kat. úz. Žilina.

Na vyššie uvedenej parcele je postavená stavba garáže bez súp. č., ktorá je evidovaná v majetku Mesta Žilina.

Spoločnosť: PRETO spol. s r.o. má záujem o odkúpenie stavby garáže bez súp. č., ktorá je postavená na parcele registra „C“ parc. č. 2084/17, kat. úz. Žilina.

Podanú žiadosť o odkúpenie uvedenej stavby garáže odôvodňujeme nasledovne:

Stavba garáže bez súpisného čísla sa nachádza v areáli garáží na ulici Sad na Studničkách.

V rámci uvedeného areálu spoločnosť PRETO spol. s r.o. vlastní:

- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/25, kat. úz. Žilina spolu so stavbou garáže so súp. č. 241, kat. úz. Žilina,
- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/26, kat. úz. Žilina spolu so stavbou garáže bez súp. č., kat. úz. Žilina,
- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/27, kat. úz. Žilina spolu so stavbou garáže so súp. č. 4239, kat. úz. Žilina,

PRETO spol. s r.o., Uhoľná 8518/9, 010 01 Žilina, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 14248/L, IČO: 31 405 231, DIČ: 2020326814, IČ DPH: SK7020001010,

- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/31, kat. úz. Žilina spolu so stavbou garáže bez súp. č. , kat. úz. Žilina,
- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/8, kat. úz. Žilina spolu so stavbou garáže so súp. č. 220, kat. úz. Žilina,
- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/10, kat. úz. Žilina spolu so stavbou garáže so súp. č. 4218, kat. úz. Žilina,
- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/11, kat. úz. Žilina spolu so stavbou garáže bez súp. č., kat. úz. Žilina,
- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/12, kat. úz. Žilina spolu so stavbou garáže so súp. č. 4216, kat. úz. Žilina,
- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/13, kat. úz. Žilina spolu so stavbou garáže so súp. č. 215, kat. úz. Žilina,
- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/16, kat. úz. Žilina spolu so stavbou garáže so súp. č. 4212, kat. úz. Žilina,
- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/27, kat. úz. Žilina,
- parcelu registra „C“ parc. č. 2084/18, kat. úz. Žilina spolu so stavbou garáže so súp. č. 210, kat. úz. Žilina.

V súvislosti s celkovou možnosťou lepšieho využitia dotknutého územia v prílohe predkladáme grafický prehľad nehnuteľností, ktoré vlastní spoločnosť PRETO spol. s r.o. resp. spoločníci a konatelia spoločnosti v dotknutej oblasti. Z predloženého situačného náčrtu je zrejmé, že zo strany spoločnosti PRETO spol. s r.o. je možnosť využitia nehnuteľností výrazne vyššia.

Vzhľadom na to, že na parcele registra „C“ parc. č. 2084/17, kat. úz. Žilina, ktorá je vo výlučnom vlastníctve spoločnosti PRETO spol. s r.o. je postavená stavba garáže bez súp. č., nemá spoločnosť PRETO spol. s r.o. možnosť užívať parcelu registra „C“ parc. č. 2084/17, kat. úz. Žilina a vykonávať vlastnícke práva k uvedenej parcele.

Keďže je stavba garáže bez súp. č. umiestnená na pozemku vo výlučnom vlastníctve spoločnosti PRETO spol. s r.o. bude potrebné upraviť vzájomné vzťahy vo forme nájomnej zmluvy, na základe ktorej spoločnosť PRETO spol. s r.o. prenechá Mestu Žilina na dočasné užívanie parcelu registra „C“ parc. č. 2084/17, kat. úz. Žilina za trhovú nájomnú, ktoré bude určené znaleckým posudkom.

Odhliadnuc od uvedeného je potrebné zdôrazniť, že jediná prístupová cesta ku stavbe garáže bez súp. č. postavená na parcele registra „C“ parc. 2084/17, kat. úz. Žilina vedie cez parcelu registra „C“ parc. č. 2084/44, kat. úz. Žilina, ktorá je vo výlučnom vlastníctve spoločnosti PRETO spol. s r.o.. Uvedené má za následok, že prístup ku stavbe garáže bude potrebné upraviť formou odplatnej zmluvy o práve užívať prístupovú cestu, v rámci ktorej spoločnosť PRETO spol. s r.o. umožní užívanie prístupovej cesty za primeranú odplatu.

Vzhľadom na náročnosť a zdĺhavosť procesu úpravy práv a povinností spojených s užívaním stavby garáže postavenej na parcele registra „C“ parc. č. 2084/17, kat. úz. Žilina

**navrhujeme,**

PRETO spol. s r.o.  
Uhoľná 8518/9  
010 01 Žilina

**PRETO**

aby Mesto Žilina vyhovelو žiadosti o odkúpenie uvedenej garáže za trhovú cenu stanovenú znaleckým posudkom.

O výsledku podanej žiadosti žiadame byť písomne informovaní.

S úctou

PRETO spol. s r.o.  
Ing. Jozef Antošík – konateľ

príloha: situačný nákres