

**Obec Bitarová má zámer v predat nasledovnú nehnuteľnosť vo vlastníctve obce podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a to :**

Obec Bitarová týmto v súlade s ustanovením § 9a ods. 15. písm. f) bod. 1) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **zverejňuje zámer** predaja nehnuteľnosti - pozemku pre okres: Žilina, obec: Bitarová, katastrálne územie Bitarová, ktorý tvorí príľahlú plochu k pozemkom vo vlastníctve nadobúdateľa a to:

Novovytvorený pozemok CKN parc. č. 425/85 trvalý trávny porast o výmere 14 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol odčlenením od pôvodného pozemku CKN 425/40 trvalý trávny porast o výmere 91 m<sup>2</sup> na základe geometrického plánu č. 54528429-4/2026, ktorý vyhotovil Ing. Martin Kais Geodézia MK a úradne overil Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor dňa 02.02.2026 pod číslom G1-107/2026 v prospech manželov Ing. Branislav Langer r. Langer, nar. \_\_\_\_\_, trvale bytom \_\_\_\_\_; Žilina a manželky Lenka Langerová r. Štaffenová, \_\_\_\_\_ trvale bytom \_\_\_\_\_ ina do bezpodielového spoluvlastníctva manželov a to za cenu 870 EUR stanovenú znaleckým posudkom č. 9/2026 vyhotoveným znalcom Ing. Jánom Buchtom z dôvodu **hodného osobitného zreteľa**.

**Odôvodnenie:**

Obci Bitarová ako vlastníčkovi bola doručená žiadosť manželov Langerovcov o kúpu hore označeného novovytvoreného pozemku.

Obec Bitarová tento pozemok dlhodobo neužíva a považuje ho za nadbytočný.

Podľa ustanovenia § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov „Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode

*f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:*

*1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,*

*2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a*

*3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.“*

Podľa ustanovenia § 9a ods. 16 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov „Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 15 písm. f) tretieho bodu. Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 sa ustanovenia odsekov 13 a 14 nepoužijú.“

- Novovytvorený pozemok CKN parc. č. 425/85 trvalý trávny porast o výmere 14 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol odčlenením od pôvodného pozemku CKN 425/40 trvalý trávny porast o výmere 91 m<sup>2</sup> na základe geometrického plánu č. 54528429-4/2026, ktorý vyhotovil Ing. Martin Kais Geodézia MK a úradne overil Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor dňa 02.02.2026 pod číslom G1-107/2026 v prospech manželov Ing. Branislav Langer r. Langer, ..... : bytom ..... Žilina a manželky Lenka Langerová r. Štaffenová, nar. ...., trvale bytom ..... lina do bezpodielového spoluvlastníctva manželov a to za cenu 870 EUR stanovenú znaleckým posudkom č. 9/2026 vyhotoveným znalcom Ing. Jánom Buchtom.

Podľa ustanovenia čl. 4 bod B ods. 11 Zásad hospodárenia s majetkom obce Bitarová

„**Dôvodom hodným osobitného zreteľa** (§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí) môže byť najmä:

- *riziko špekulatívneho konania*
- **objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prevodu majetku obce, napríklad reálna nepoužiteľnosť žiadanej veci pre inú osobu ako žiadateľa**
- **malá výmera nehnuteľnosti**
- **nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy prevodu majetku obce**
- *zriadenie nevyhnutného prístupu k nehnuteľnosti žiadateľa*
- *zámena pozemkov potrebných pre obec s pozemkami tretích osôb z dôvodu naplnenia charakteru verejnej prospešnosti*
- *nepriístupnosť žiadaného pozemku*
- *zriadenie vecného bremena alebo budúceho vecného bremena pre potreby výstavby verejne prospešných stavieb*
- **iné druhy prevodov, pri ktorých nie je účelné, hospodárne a efektívne postupovať v zmysle § 9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov**
- *prevod majetku obce iným verejno – právnym inštitúciám, alebo nimi zriadeným inštitúciám*
- *prevod vlastníctva v prospech prirodzených monopolov, alebo organizácií vykonávajúcich verejno - prospešnú činnosť“*

Navrhovaný prevod sa predkladá ako prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s čl. 4 bod B ods. 11 Zásad hospodárenia s majetkom obce Bitarová, ktoré medzi dôvody hodné osobitného zreteľa zaraďujú okrem iného najmä objektívnu nemožnosť vykonania súťažnej formy prevodu, malú výmeru nehnuteľnosti, situácie, keď nemožno očakávať vyšší výnos pri súťažnej forme prevodu, ako aj ďalšie prípady, keď nie je účelné, hospodárne a efektívne postupovať v zmysle § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí.

V danom prípade ide o pozemok veľmi malej výmery (14 m<sup>2</sup>), ktorý je svojím charakterom typickým „priľahlým“ pozemkom k nehnuteľnostiam žiadateľov a samostatne je len veľmi obmedzene, resp. prakticky nevyužiteľný pre obec aj pre iné osoby. Vzhľadom na jeho polohu a funkčné väzby na okolité pozemky je reálne využitelný predovšetkým (a spravidla výlučne) vlastníkom priľahlých nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu je v praxi daná aj objektívna nemožnosť a neúčelnosť použitia súťažnej formy prevodu, keďže okruh potenciálnych záujemcov je prirodzene obmedzený, súťaž by bola formálna a jej administratívna a časová náročnosť by bola v nepomere k hodnote a charakteru prevádzaného pozemku.

Zároveň nie je možné dôvodne očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy prevodu. Cena bola určená znaleckým posudkom, teda na základe odborného ocenenia všeobecnej hodnoty, pričom pri takto malej a príľahlej parcele obvykle nevzniká reálne konkurenčné prostredie, ktoré by viedlo k vyššej ponuke. Naopak, súťažný postup môže zvyšovať riziko špekulatívneho správania, keď by pozemok mohol nadobudnúť subjekt bez reálnej možnosti využitia len za účelom následného vyjednávania alebo vytvárania tlaku na vlastníkov susedných nehnuteľností, čo by do budúcnosti mohlo spôsobovať spory o užívanie, hranice, údržbu či oplotenie. Prevod v prospech vlastníkov príľahlých nehnuteľností je preto z hľadiska právnej istoty a stabilizácie vlastníckych vzťahov v území najvhodnejším riešením.

Z pohľadu hospodárenia obce ide o majetok, ktorý je pre obec nadbytočný, keďže neplní samostatnú verejnú funkciu a jeho držba obci neprináša primeraný úžitok. Naopak, ponechanie takýchto drobných parciel vo vlastníctve obce spravidla znamená iba administratívnu záťaž a potenciálne budúce náklady spojené so správou a riešením podnetov alebo sporov. Prevodom dôjde k účelnému usporiadaniu vlastníckych pomerov, k „dočisteniu“ hraníc medzi pozemkami a k zosúladeniu právneho stavu so stavom účelného užívania v území.

Na základe vyššie uvedeného obec navrhuje prevod pozemku CKN parc. č. 425/85 z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom obce Bitarová, pričom navrhovaná kúpna cena 870 EUR zodpovedá znaleckému oceneniu a zabezpečuje primeranosť a transparentnosť prevodu. Obec považuje tento postup za účelný, hospodárny a efektívny a zároveň za riešenie, ktoré minimalizuje riziko špekulatívneho konania a budúcich sporov.

Bitarová dňa 19.02.2026

Vyvesená dňa 04.03.2026

Zvesené dňa .....



  
Obec Bitarová  
Juraj Drdák, starosta

