

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA
21. JÚN 2023

NÁVRH NA UZNESENIE

Číslo poradia: 7.9

Majetkové záležitosti

Žiadosť Breznianskeho centra, s.r.o. o odkúpenie pozemkov a stavby na Ul. Fraňa Kráľa v Brezne

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezna

I/ Berie na vedomie

Žiadosť Breznianskeho centra, s.r.o. so sídlom Podkoreňová 3669/E, 977 01 Brezno, IČO: 51 226 268, o odkúpenie nehnuteľností: stavba – Sklad propán-bután, č. súp. 2266, č. or. 29, spolu s pozemkom pod stavbou, parc. reg. C-KN č. 694/1- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 273 m² a pozemkov: parc. C-KN č. 694/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m², parc. reg. C-KN č. 694/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m², parc. C-KN č. 694/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 380 m², parc. C-KN č. 694/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 285 m², všetky vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 2351, k. ú. Brezno, pod B1v prospech Mesta Brezno v celosti.

**II/ Vyhlasuje pre účel prevodu
nehnuteľný majetok mesta Brezno:**

- **stavba – Sklad propán-bután**, č. súp. 2266, č. or. 29, na pozemku parc. reg. C-KN č. 694/1
- **pozemok, parc.reg. C-KN č. 694/1** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 273 m²
- **pozemok, parc.reg. C-KN č. 694/8** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 285 m²

všetky nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 2351, k. ú. Brezno, pod B1v prospech Mesta Brezno v podiele 1/1.

- **pozemok, novovytvorená parc. reg. C-KN č. 694/5** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 756 m²
- **pozemok, novovytvorená parc. reg. C-KN č. 694/6** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²
- **pozemok, novovytvorená parc.reg. C-KN č. 694/7** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 333 m²

všetky vytvorené na základe geometrického plánu č. 36639729-219/2023, vyhotoveného SaJ, Židlovo 3, Brezno, 977 01, oddelením od doterajších parc. C-KN č. 694/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m², parc. C-KN č. 694/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m² a parc. C-KN č. 694/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 380 m², vedených Okresným

úradom Brezno, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 2351, k. ú. Brezno, pod B1 v prospech Mesta Brezno v podiele 1/1.

za prebytočný.

III/ Schvaľuje

trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov

podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa § 28 ods. 1 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno

predaj nehnuteľného majetku mesta Brezno:

- **stavba – Sklad propán-bután, č. súp. 2266, č. or. 29**, na pozemku parc. C-KN č. 694/1
- **pozemok, parc. reg. C-KN č. 694/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 273 m²**
- **pozemok, parc. reg. C-KN č. 694/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 285 m²**

všetky nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 2351, k. ú. Brezno, pod B1 v prospech Mesta Brezno v podiele 1/1

- **pozemok, novovytvorená parc. reg. C-KN č. 694/5** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 756 m², vytvorená na základe geometrického plánu č. 36639729-219/2023, vyhotoveného SaJ, Židlovo 3, Brezno, 977 01, oddelením od doterajšej parc. C-KN č. 694/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m², vedenej Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 2351, k. ú. Brezno, pod B1v prospech Mesta Brezno v podiele 1/1

- **pozemok, novovytvorená parc. reg. C-KN č. 694/6** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m², vytvorená na základe geometrického plánu č. 36639729-219/2023, vyhotoveného SaJ, Židlovo 3, Brezno, 977 01, oddelením od doterajšej parc. C-KN č. 694/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m², vedenej Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 2351, k. ú. Brezno, pod B1v prospech Mesta Brezno v podiele 1/1.

- **pozemok, novovytvorená parc. reg. C-KN č. 694/7** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 333 m², vytvorená na základe geometrického plánu č. 36639729-219/2023, vyhotoveného SaJ, Židlovo 3, Brezno, 977 01, oddelením od doterajšej parc. C-KN č. 694/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 380 m², vedenej Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 2351, k. ú. Brezno, pod B1v prospech Mesta Brezno v podiele 1/1.

v celosti do výlučného vlastníctva kupujúceho:

**Breznianske centrum, s.r.o, so sídlom Podkoreňová 3669/E, 977 01 Brezno,
IČO: 51 226 268**

Kúpna cena: 134.000.- EUR /podľa znaleckého posudku/

z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je podľa § 28 ods. 1 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno tá skutočnosť, že sa jedná o prevod nehnuteľností na iný účel, o ktorom rozhodne mestské zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov; iný účel spočíva v skutočnosti, že kupujúci predmet prevodu užíva ako nájomca na základe uzatvorených nájomných zmlúv s mestom, pričom počas doby nájmu vykonal na vlastné náklady komplexnú rekonštrukciu stavby a stavebné úpravy okolitého areálu prevádzky

Za podmienok:

- všetky správne poplatky, spojené s prevodom vlastníctva, bude znášať kupujúci
- splatnosť kúpnej ceny do 15 dní od účinnosti kúpnej zmluvy
- záväzok kupujúceho poskytnúť mestu potrebnú súčinnosť v súvislosti s budovaním kruhového objazdu na križovatke pri nákupnom centre Billa, cyklotrasy na Ul. Fraňa Kráľa, a opravách kanalizácie na príľahlých miestnych komunikáciách, vrátane udelenia prípadných súhlasných stanovísk pre mesta pri realizácii týchto stavieb a v nevyhnutnom prípade umožnenia vstupu na pozemky kupujúceho na tento účel
- záväzok kupujúceho vybudovať legálne parkovanie miesta pre potreby prevádzky
- záväzok kupujúceho zriadením vjazdu do prevádzky cez parc. C-KN č. 694/6 neovplyvniť fungovanie príľahlej autobusovej zastávky na Ul. Fraňa Kráľa

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA
21. JÚN 2023

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Číslo poradia: 7.9

Majetkové záležitosti

Žiadosť Breznianskeho centra, s.r.o. o odkúpenie pozemkov a stavby na Ul. Fraňa Kráľa v Brezne

Breznianske centrum, s.r.o, so sídlom Podkoreňová 3669/E, 977 01 Brezno, požiadala mesto Brezno o odkúpenie nehnuteľností v k. ú. Brezno, pozemkov a stavby vo vlastníctve mesta, ktorými sú :

- **stavba** - Sklad propán-bután, č. súp. 2266, č. or. 29, postavenej na parcele C-KN č. 694/7
- **pozemky**: parc. reg. C-KN č. 694/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 273 m²
parc. reg. C-KN č. 694/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 799 m²
parc. reg. C-KN č. 694/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m²
parc. reg. C-KN č. 694/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 380 m²
parc. reg. C-KN č. 694/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 285 m²

všetky nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 2351, k. ú. Brezno, pod B1 v prospech Mesta Brezno v podiele 1/1.

Jedná sa o nehnuteľnosti v blízkosti futbalového štadióna v Brezne, situované na ulici Fraňa Kráľa v blízkosti križovatky s ul. ŠLN.

Žiadateľ Breznianske centrum, s.r.o. je prevádzkovateľom záhradného centra (záhradníctvo a predaj rozličného tovaru), umiestneného v oplotenom areáli, ktorý tvoria vyššie uvedené pozemky (okrem parc. C-KN č. 694/6) a stavba; tieto nehnuteľnosti žiadateľ užíva na základe nájomných zmlúv s mestom č. 692/2017-OSOVS-I-NZ (v spojení s Dohodou o postúpení práv a povinností č. 781/2017-OSOVS-I-D) č. 804/2019-OPM-I-NZ a č. 107/2021-OPM-I-NZ.

Stavba sa pri odovzdaní do užívania nájomcovi v roku 2020 nachádzala v zlom technickom, z pohľadu statiky až v havarijnom stave, odstránenie ktorých nájomca bezodkladne začal vykonávať na vlastné náklady. Ku koncu januára 2021 nájomca investoval do rekonštrukcie stavby z vlastných zdrojov čiastku 38.000.- € ; tieto prostriedky boli vynaložené sanačné práce na pôvodnej budove, nové opláštenie celej budovy v zmysle projektu, spevnenie príľahlých plôch.

V rekonštrukčných prácach a úpravách na predmete nájmu nájomca pokračoval aj v období rokov 2021/2022 (strecha, oploštenie, ďalšie vonkajšie úpravy).

Počas celej doby užívania do podania žiadosti o kúpu predmetu nájmu nájomca preinvestoval na tento účel celkovo čiastku cca 70.000.- €, a naďalej do tohto majetku investuje; z toho dôvodu požiadal mesto o odkúpenie predmetu nájmu do svojho vlastníctva.

Predmetom predaja sú parcely C-KN č. 694/1 a 694/8 v celom rozsahu výmery tak, ako boli žiadateľom doposiaľ užívané.

S ohľadom na plánované investičné zámery mesta v tejto lokalite - vybudovanie kruhového objazdu pri Bille a cyklotrasy na ul. Fraňa Kráľa, mesto dalo vypracovať geometrický plán, ktorým boli oddelené tie časti parciel C-KN č. 694/5,7, ktoré bude mesto potrebovať pre realizáciu týchto stavieb a nebudú predmetom predaja žiadateľovi. Uvedené sa rovnako vzťahuje aj na parc. C-KN

č. 694/6, ktorú nájomca síce nemal v nájme, ale jej časť bude predmetom predaja, a to z dôvodu, že po realizácii uvedených plánovaných investičných zámerov mesta tento pozemok bude nájomca nevyhnutne potrebovať pre zriadenie nového prístupu do svojej prevádzky (podľa projektovej dokumentácie) pre motorové vozidlá a zásobovanie, keďže doterajší prístup už nebude možné týmto spôsobom využívať.

V dôsledku rozčlenení geometrickým plánom došlo u dotknutých parciel k zmenšeniu výmery v porovnaní s rozsahom užívania podľa nájomných zmlúv o 90 m²; predmetom predaja sú tieto parcely v rozsahu výmery podľa nového stavu GP, rovnako ako u parc. č. 694/6.

Celkový rozsah odpredávaných pozemkov predstavuje výmeru 1 678 m².

Podľa stanoviska architektky mesta *stavba a pozemky sa nachádzajú v urb. okrsku 4 Sídliisko Západ a Stred v k. ú. Brezno... s predajom stavby a pozemkov nájomcovi súhlasíme s podmienkou oddelenia častí dotknutých pozemkov v potrebnom rozsahu geometrickým plánom a ponechaní týchto vo vlastníctve mesta s ohľadom na plánované investičné zábery mesta v tejto oblasti.*

Mesto navrhuje odpredať predmetné nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 28 ods. 1 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno, ktorým je tá skutočnosť, že sa jedná o prevod nehnuteľností na iný účel, o ktorom rozhodne mestské zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov; iný účel spočíva v skutočnosti, že kupujúci predmet prevodu užíva ako nájomca na základe uzatvorených nájomných zmlúv s mestom, pričom počas doby nájmu vykonal na vlastné náklady komplexnú rekonštrukciu stavby a stavebné úpravy okolitého areálu prevádzky.

Kúpna cena bola stanovená na základe Znaleckého posudku č. 34/2023, vypracovaného Ing. Miroslavom Dubcom, znalcom z odboru stavebníctvo, v celkovej výške 134.000.- €.

Do návrhu uznesenia sú uvedené aj podmienky, ktoré vzhľadom na plánované investičné akcie mesta v dotknutej lokalite je potrebné zo strany mesta zabezpečiť a následne upraviť aj v kúpnej zmluve; tieto podmienky sú uvedené vo výrokovej časti toho návrhu.

Zámer odpredať majetok uvedeným spôsobom je zverejnený na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Brezno od 06.06.2023.

Odbor právny a majetkový predkladá predmetný materiál na rokovanie mestského zastupiteľstva.



