

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA

27. JÚN 2024

NÁVRH NA UZNESENIE

Číslo poradia: **7.4A**

Majetkové záležitosti

Žiadosť občianskeho združenia Útulok Tuláčik, Kuzmányho 352/12, Brezno, o odkúpenie nehnuteľností, ktoré dlhodobo užívali na základe nájomnej zmluvy a zmluvy o výpožičke.

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezno

I/ Berie na vedomie

1. Žiadosť občianskeho združenia Útulok Tuláčik, Kuzmányho 352/12, Brezno, IČO: 45 027 200, v zastúpení: JUDr. Jana Kokavcová o odkúpenie nehnuteľností, ktoré dlhodobo užívali na základe nájomnej zmluvy a zmluvy o výpožičke.
2. zverejnenie zámeru na úradnej tabuli mesta, na webovom sídle mesta, na úradnej elektronickej tabuli a centrálnej úradnej elektronickej tabuli podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, odo dňa 12.06.2024 do dnešného konania zasadnutia mestského zastupiteľstva mesta Brezno.

II/ Schvaľuje

podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení

spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce, a to prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA
27. JÚN 2024

NÁVRH NA UZNESENIE

Číslo poradia: 7.4B

Majetkové záležitosti

Žiadosť občianskeho združenia Útulok Tuláčik, Kuzmányho 352/12, Brezno o odkúpenie nehnuteľností, ktoré dlhodobo užívali na základe nájomnej zmluvy a zmluvy o výpožičke.

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezno

I/ Schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov

podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení

predaj nehnuteľného majetku Mesta Brezno, IČO: 00 313 319, sídlo: Nám. gen. M. R. Štefánika 1, Brezno a to:

- **parcela reg. C-KN č. 836/98** – ostatná plocha o výmere 492 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **parcela reg. C-KN č. 2277/14** – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2949 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **parcela reg. C-KN č. 2276/21** – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **parcela reg. C-KN č. 2277/9** – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 264 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **parcela reg. C-KN č. 2277/8** – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **parcela reg. C-KN č. 2277/7** – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 227 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **Novovytvorená parcela C-KN č.2277/23** - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m²,

vytvorená geometrickým plánom č.00634808-280/2024, vyhotoveným Siman a Jorčík spol. s r.o. so sídlom: Židlovo 3, Brezno 977 01, IČO:00634808 vyhotoveným dňa 05.06.2024, oddelením od parc. reg. C-KN č. 2277/19, o výmere 246 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1

- **Stavba: Garáže**, súpisné číslo: 2799, postavené na parc. C-KN č. 2277/8, 2277/9, 2276/21, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **Stavba: Príručný sklad**, súpisné číslo: 2798, postavená na parcele C-KN č. 2277/7, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1

Pre kupujúceho, občianske združenie:

Útulok Tuláčik

Kuzmányho 352/12, Brezno,

IČO: 45 027 200,

v zastúpení: JUDr. Jana Kokavcová - predseda Útulkú Tuláčik

do jeho výlučného vlastníctva v podiele 1/1

ako dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorým je podľa § 28 ods. 1 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno v platnom znení skutočnosť, že *ide o prevod majetku, ktorý bol užívaný žiadateľom na základe platnej nájomnej zmluvy a žiadateľ počas doby jeho užívania vynaložil náklady na jeho zhodnotenie v súlade s nájomnou zmluvou, s podmienkou ich preukázateľného dokladovania.*

Za kúpnu cenu: 212.000,00 Eur

Za podmienok:

- náklady na správne poplatky spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti bude znášať kupujúci
- náklady vynaložené na znalecké posudky, ktorými bola určená všeobecná hodnota prevádzaného majetku, znáša v plnom rozsahu kupujúci.

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA
27. JÚN 2024

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Číslo poradia: 7.4

Majetkové záležitosti

Žiadosť občianskeho združenia Útulok Tuláčik, Kuzmányho 352/12, Brezno o odkúpenie nehnuteľností, ktoré dlhodobo užívali na základe nájomnej zmluvy a zmluvy o výpožičke.

Občianskemu združeniu Útulok Tuláčik Mesto Brezno **nájomnou zmluvou č. 505/2014 OPM-I-NZ zo dňa 28.11.2014 na 15 rokov prenajalo za 10 Eur/rok nasledovný majetok:**

- Budova: Označená v zmluve ako Prevádzková budova, na LV ako garáže výmera pozemkov pod budovou: 3 m², 48 m², 264 m² spolu 315 m²
- Pozemok: parc. C-KN č. 2277/14 výmera 2.978 m²
- Spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/3 (aktuálne je už celá parcela vo výlučnom vlastníctve mesta), parc. KN-C č. 2277/13, 284 m²

Nájomná zmluva bola schválená uznesením mestského zastupiteľstva mesta Brezno č. 135/2014 zo dňa 27.10.2014.

Občianskemu združeniu Útulok Tuláčik Mesto Brezno **zmluvou o výpožičke č. 1084/2021 OPM-I-ZV zo dňa 27.12.2021 na 5 rokov prenechalo do výpožičky nasledovný majetok:**

- Stavba – príručný sklad, postavený na parc. KN-C č. 2277/7, o výmere 227 m²

Občianske združenie Útulok Tuláčik **žiadosťou zo dňa 27.05.2024 požiadalo o odkúpenie majetku, ktorý dlhodobo užíva na základe uvedených zmlúv, a to:**

- **parcela reg. C-KN č. 836/98** – ostatná plocha o výmere 492 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **parcela reg. C-KN č. 2277/14** – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2949 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **parcela reg. C-KN č. 2276/21** – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **parcela reg. C-KN č. 2277/9** – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 264 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1

- **parcela reg. C-KN č. 2277/8** – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **parcela reg. C-KN č. 2277/7** – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 227 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **časť parcely C-KN č. 2277/23** - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m², ktorú reálne užívajú (graficky vyznačenú v žiadosti), v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **Stavba: Garáže**, súpisné číslo: 2799, postavené na parc. C-KN č. 2277/8, 2277/9, 2276/21, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1
- **Stavba: Príručný sklad**, súpisné číslo: 2798, postavená na parcele C-KN č. 2277/7, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1

Počas trvania zmluvných vzťahov občianske združenie Útulok Tuláčik preukázateľne **zhodnotilo užívaný majetok** a to najmä nie však výlučne: novou strechou, novými rozvodmi inžinierskych sietí, novým oplatením, fasádou na stavbe. Všetko zhodnotenie preukázateľne zdokladovali **fotodokumentáciou** založenou v spise.

Podľa § 15 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno v platnom znení:

Prebytočným majetkom je hnutel'ný a nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta,

- a) ktorý mesto a právnické osoby v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti ako správcovia trvale alebo prechodne nevyužívajú na plnenie svojich úloh a nepotrebujú ho na plnenie svojich úloh a zabezpečovanie jednotlivých kompetencií a ani v budúcnosti ho na tieto účely nebudú potrebovať,*
- b) ktorého náklady na prevádzku/údržbu sú pre mesto ekonomicky nevýhodné.*
Za prebytočný majetok sa považuje aj časť majetku, ktorá presahuje rozsah primeraný potrebám mesta.

Mesto Brezno majetok žiadaný žiadateľom nevyužíva na plnenie svojich úloh, nepotrebuje ho ani ho v budúcnosti potrebovať nebude, preto odbor právny pripravil návrh na predaj majetku Mestskému zastupiteľstvu Mesto Brezno na rokovanie a rozhodnutie o predaji pre žiadateľa.

Podľa § 15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno v platnom znení:

O prebytočnosti majetku rozhoduje primátor mesta, okrem majetku podľa § 6 zásad, kedy sa postupuje tak, ako je uvedené v ustanoveniach § 6 zásad.

Primátor mesta **vyhlásil predmetný majetok za prebytočný** v súlade s ustanovením § 15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno v platnom znení dňa: 11.06.2024.

V návrhu prvého uznesenia predkladáme podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení návrh na schválenie **spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce**, a to prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

V návrhu druhého uznesenia predkladáme schválenie samotného prevodu **podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, t.j. z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.**

Prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené podmienky podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, a to:

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.

1. **Zámer previesť tento nehnuteľný majetok mesta Brezno** spôsobom podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s § 28 ods. 1 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom z dôvodu hodného osobitného zreteľa **je zverejnený** na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta Brezno a v CRZ odo dňa 12.06.2024.
2. Osobitný zreteľ je **zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce.** V tomto prípade je navrhnutý postup podľa § 28 ods. 1 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno v platnom znení podľa ktorého *„za dôvody hodného osobitného zreteľa pri prevode majetku bude mesto považovať najmä: skutočnosť, že ide o prevod majetku, ktorý bol užívaný žiadateľom na základe platnej nájomnej zmluvy a žiadateľ počas doby jeho užívania vynaložil náklady na jeho zhodnotenie v súlade s nájomnou zmluvou, s podmienkou ich preukázateľného dokladovania.“*

Na to, aby mohol byť schválený predaj majetku týmto spôsobom je potrebné **naplniť súčasne 2 podmienky uvedené v § 28 ods. 1 písm. i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno v platnom znení, a to:**

- I. majetok bol užívaný žiadateľom **na základe platnej nájomnej zmluvy** – uvedené žiadateľ spĺňa, nakoľko majetok užíval v súlade s vyššie uvedenými zmluvami, ktoré boli platne uzatvorené a v súčasnosti sú stále platné a účinné.

II. žiadateľ počas doby jeho užívania **vynaložil náklady na jeho zhodnotenie v súlade s nájomnou zmluvou, s podmienkou ich preukázateľného dokladovania** - uvedené žiadateľ splňa, nakoľko majetok zveľadil vyššie v texte opísaným spôsobom, ktorý preukázateľne zdokladoval fotodokumentáciou zveľadovania.

3. **Všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola stanovená znaleckým posudkom č. 36/2024** vyhotoveným 21.06.2024, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností na základe ktorého bola určená hodnota prevádzaného majetku sumou 212.000,00 Eur.

Náklady na správne poplatky spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností **bude znášať žiadateľ**, rovnako aj náklady na vyhotovenie znaleckých posudkov, ktorými sa určovala všeobecná hodnota prevádzaného majetku.

Zároveň sa v prípade schválenia prevodu Mestským zastupiteľstvom Mesta Brezno v kúpnej zmluve upraví **ukončenie súčasne platných zmlúv**, na základe ktorých žiadateľ majetok mesta v súčasnosti užíva, a to tak, že dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností zaniká platnosť nájomnej zmluvy ako aj zmluvy o výpožičke, uzatvorených medzi mestom ako prenajímateľom/požičiavateľom a kupujúcim ako nájomcom/vypožičiavateľom.

Odbor právny predkladá predmetný materiál na rokovanie mestského zastupiteľstva.

Grafické znázornenie majetku Mesta, ktorý je predmetom rokovania Mestského zastupiteľstva Mesta Brezno:

