

**MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA**  
**13. NOVEMBER 2024**

---

**DÔVODOVÁ SPRÁVA**

**Číslo poradia: 5.4 - - 5.24**

**Majetkové záležitosti**

Žiadosť užívateľov pozemkov mesta pri bytových domoch č. 64 -72 na Ul. Podkoreňová v Brezne o odkúpenie pozemkov - **spoločná dôvodová správa**

---

Mesto Brezno (mesto) je vlastníkom pozemkov v k. ú. Brezno:

parc. reg. C -KN č. 4406/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4780 m<sup>2</sup>, LV 2351

parc. reg. E -KN č. 3926/3 – orná pôda o výmere 1944 m<sup>2</sup>, LV 5804

Uvedený právny stav číselného označenia a výmery pozemkov bol platný do zápisu geometrických plánov podľa textu ďalej.

Jedná sa o pozemky v intraviláne mesta, nachádzajúce sa na **Ul. Podkoreňová**, situované bezprostredne za **bytovými domami č. or. 64 -72**.

Časti týchto pozemkov užívajú dlhodobo obyvatelia, resp. vlastníci bytov v susediacich bytových domoch č. or. 64-72, ako záhradky, resp. plochy na rekreačné účely, na základe uzatvorených nájomných zmlúv. Viacerí užívatelia majú na týchto pozemkoch postavené drobné stavby- altánky, prístrešky, oplotenia, a pod.

Pôvodne tieto pozemky patrili do vlastníctva, resp. užívania Poľnohospodárskeho družstva Ďumbier, ktorý mal s ich užívateľmi uzatvorené nájomné vzťahy. Po tom, čo sa tieto pozemky v rámci procesu ROEP stali majetkom mesta, nájomcovia ďalej fakticky pokračovali v ich užívaní. Písomné usporiadanie užívania pozemkov formou nájomných zmlúv s mestom ako prenajímateľom bolo vykonané v roku 2016, pričom nájomné to bolo určené vo výške 0,10 €/m<sup>2</sup> pozemku ročne, v súlade so sadzobníkom v tom čase platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Mesto časom vyhodnotilo dojednané nájomné ako neprimerané nízke, nezodpovedajúce súčasnej výške nájomného za užívanie pozemkov, prenechaných na porovnateľný účel v porovnateľných lokalitách, resp. v iných obciach (tzv. trhové nájomné). Z tohoto dôvodu mesto oslovilo užívateľov pozemkov s cieľom nového usporiadanie ich vzťahov k pozemkom, t. j. buď formou uzatvorenia nových nájomných zmlúv s dojednaním primeranej trhovej výšky nájmu alebo odpredajom týchto pozemkov do vlastníctva užívateľov.

Na tento účel mesto iniciovalo niekoľko spoločných osobných stretnutí s dotknutými užívateľmi, za účasti členov vedenia mesta a zamestnancov právneho odboru MsÚ, kde im bol predložený zámer mesta a poskytnutá možnosť rozhodnúť sa pre spôsob ďalšieho užívania pozemku formou nájmu alebo odkúpenia, s uvedením finančných podmienok a vysvetlením následného postupu, ktorý musí mesto vykonať pre realizáciu zvolených zmluvných vzťahov.

Po zvážení situácie a ponuky mesta sa prevažná väčšina užívateľov (21) rozhodla pre odkúpenie dotknutých pozemkov do svojho vlastníctva a podali mestu žiadosti v tomto zmysle; v troch prípadoch sa užívatelia rozhodli ďalej nepokračovať v užívaní pozemkov ako ich nájomcovia a ani tieto neodkúpiť.

Následne dalo mesto vypracovať geometrické plány na presné zameranie užívaných častí pozemkov jednotlivými užívateľmi; geometrické plány vypracovala geodetická firma SAJ Židlovo 3, Brezno 977 01. Tieto geometrické plány dalo mesto zapísať do katastri nehnuteľností, zápis prebiehal v mesiacoch júl - september 2024.

Geometrickým plánom č. 36639729-250/2024, úradne overeným 17.06.2024 pod G1-401/24 došlo k rozčleneniu pozemku, parc. C-KN č. 4406/2, k. ú. Brezno, a bolo z neho vytvorených celkovo 17 nových parciel, z ktorých **16 parciel registra C-KN č. 4406/23 až 38, sú navrhnuté ako predmet predaja ich užívateľom** podľa ďalšieho textu.

Geometrickým plánom č. 36639729-292/2024, úradne overeným 15.7.2024 pod G1-478/2024, došlo k rozčleneniu pozemkov, parc. E-KN č. 3926/3 a E-KN č. 3926/4, k. ú. Brezno, pričom bolo z nich vytvorených celkovo 18 nových parciel, z ktorých **7 parciel registra C-KN č. 4405/8,12 až 17 sú navrhnuté ako predmet predaja ich užívateľom** podľa ďalšieho textu.

Mesto Brezno tento majetok nevyužíva na plnenie svojich úloh, nepotrebuje ho ani ho v budúcnosti potrebovať nebude. Primátor mesta vyhlásil predmetné pozemky, navrhnuté na predaj doterajším užívateľom, za prebytočný majetok mesta v súlade s ustanovením § 15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno dňa 03.10.2024.

V stanovisku architekta mesta k veci sa uvádza: „*S predajom pozemkov v užívaní žiadateľov súhlasíme.*“

Prehľad jednotlivých pozemkov mesta, navrhnutých na predaj, s uvedením kupujúceho/kupujúcich a navrhovanej kúpnej ceny je uvedený v závere tejto dôvodovej správy.

Odbor právny MsÚ pripravil **pre každý prevod pozemkov mesta jednotlivým žiadateľom osobitné uznesenie**, pozostávajúce z dvoch častí.

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.

**Ad 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 18.10.2024.

**Ad 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 hodné osobitného zreteľa pri prevode majetku bude mesto považovať najmä 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.*

**Ad 3/**

Mesto dalo vypracovať znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku; znalecký posudok č. 112/2024 bol vypracovaný dňa 18.10.2024 Slavomírom Auxtom, znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností. Posudkom bola určená jednotková všeobecná hodnota všetkých oceňovaných pozemkov vo výške 19,98 €/m<sup>2</sup>. pozemku.

Daná situácia všetky tieto podmienky spĺňa z dôvodov popísaných vyššie v texte.

Mesto pri určení kúpnej ceny vychádzalo zo zmieneného znaleckého posudku ; na základe ktorého je **kúpna cena navrhnutá vo výške 20.- €/m<sup>2</sup> pozemku.**

Kúpna cena u jednotlivých navrhovaných prevodov predstavuje čiastky, uvedené v nižšie pripojenom prehľade, s uvedením predmetu prevodu, označenia nadobúdateľov a príslušnej kúpnej ceny. **Celkový výnos** s predaja pozemkov bude predstavovať čiastku vo výške **51.360.- €.**

Náklady na správne poplatky, spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, **budú znášať žiadatelia.**

Odbor právny predkladá predmetné materiály na rokovanie mestského zastupiteľstva s tým že **dôvodová správa bola vypracovaná spoločne pre všetky navrhované prevody pozemkov, keďže okolnosti a podmienky týchto prevodov sú rovnaké.**

**Prehľad pozemkov mesta, navrhnutých na predaj, s uvedením kupujúceho/kupujúcich a navrhovanej kúpnej ceny:**

- 1/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/23 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 115 m<sup>2</sup>, nadobúdateľ: **Ivan Kubica**, Brezno, **2.300.- €**
- 2/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/24 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 203 m<sup>2</sup>, nadobúdateľ: **Tomáš Ridzoň**, Brezno, **4.060.- €**
- 3/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/25 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 134 m<sup>2</sup>, nadobúdatelia: **Jaroslav Harvan, Marta Harvanová**, Brezno, **2.680.- €**
- 4/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/26 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 260 m<sup>2</sup>, nadobúdatelia: **Jozef Ridzoň, Ivica Ridzoňová**, Brezno, **5.200.- €**
- 5/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/27 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 128 m<sup>2</sup>, nadobúdatelia: **Ján Ridzoň, Eva Ridzoňová**, Brezno, **2.560.- €**
- 6/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/28 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 80 m<sup>2</sup>, nadobúdatelia: **Katarína Fúrová, Viliam Fúr**, Brezno, **1.600.- €**
- 7/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/29 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m<sup>2</sup>, nadobúdatelia: **Monika Macuľová, Igor Macuľa**, Brezno, **2.720.- €**
- 8/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/30 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 127 m<sup>2</sup>, nadobúdatelia: **Marta Parašíňová, Ján Parašín**, Brezno, **2.540.- €**
- 9/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/31 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m<sup>2</sup>, nadobúdatelia: **Anna Bursová, Ivan Bursa, M. Šipošová, Podkoreňová 70**, Brezn. **2.360.- €**
- 10/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/32 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 113 m<sup>2</sup>, nadobúdateľ: **Peter Strelec**, Brezno, **2.260.- €**
- 11/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/33 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup>, nadobúdateľ: **Ing. Ivana Porhajašová**, Brezno, **2.120.- €**
- 12/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/34 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 79 m<sup>2</sup>, nadobúdateľ: **Božena Bírešová**, Brezno, **1.580.- €**
- 13/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/35- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m<sup>2</sup>, nadobúdateľ: **Stanislava Ševčíková**, Brezno, **1.080.- €**
- 14/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/36- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m<sup>2</sup>, nadobúdateľ: **Viera Macánová**, Brezno, **1.220.- €**
- 15/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/37- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m<sup>2</sup>, nadobúdateľ: **Oľga Fábryová**, Brezno, **1.040.- €**
- 16/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4406/38- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70 m<sup>2</sup>, nadobúdatelia: **Stanislav Roštecký, Marta Roštecká**, Brezno, **1.400.- €**

- 17/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4405/17 - trvalý trávny porast o výmere 76 m<sup>2</sup>,  
nadobúdatelia: **Roman Baran, Lenka Baranová, Brezno, 1.520.- €**
- 18/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4405/16 - trvalý trávny porast o výmere 95 m<sup>2</sup>,  
nadobúdatelia: **Marcela Macuľová, Peter Macuľa, Brezno, 1.900.- €**
- 19/ pozemok, parcela reg. C-KN č. 4405/15 - trvalý trávny porast o výmere 114 m<sup>2</sup>,  
nadobúdateľ: **Miriam Vozárová, Brezno, 2.280.- €**
- 20/ pozemky, parcela reg. C-KN č. 4405/12 - trvalý trávny porast o výmere 92 m<sup>2</sup>,  
parcela reg. C-KN č. 4405/8 - trvalý trávny porast o výmere 116 m<sup>2</sup>,  
nadobúdatelia: **Jozefína Chovanová, Slavko Chovan, Brezno, 4.160.- €**
- 21/ pozemky, parcela reg. C-KN č. 4405/13 - trvalý trávny porast o výmere 138 m<sup>2</sup>,  
parcela reg. C-KN č. 4405/14 - trvalý trávny porast o výmere 101 m<sup>2</sup>,  
nadobúdatelia: **Milan Kmeť, Mária Kmeťová, Brezno, 4.780.- €**





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

