

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA
24. SEPTEMBER 2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Číslo poradia: 7.7. A

Majetkové záležitosti

Zámena nehnuteľností – pozemkov a stavby Mesta Brezno v Brezne, Cintorínska ulica, za 2 byty spoločnosti MONOPOL, s.r.o., v Brezne, Mládežnícka 6 – schválenie spôsobu prevodu vlastníctva

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezna

I/ Berie na vedomie

1. návrh na zámenu pozemkov a stavby vo vlastníctve Mesta Brezno za 2 byty vo vlastníctve MONOPOL, s.r.o.
2. zverejnenie zámeru prevodu vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení na webovom sídle mesta: www.brezno.sk, na úradnej tabuli mesta, úradnej elektronickej tabuli mesta, Elektronickej úradnej tabuli: www.slovensko.sk v čase od 08.09.2025 do dňa zasadnutia mestského zastupiteľstva.

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
24. SEPTEMBER 2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Číslo poradia: 7.7. B

Majetkové záležitosti

Zámena nehnuteľností – pozemkov a stavby Mesta Brezno v Brezne, Cintorínska ulica, za 2 byty spoločnosti MONOPOL, s.r.o., v Brezne, Mládežnícka 6 – schválenie zámeny nehnuteľného majetku

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezna

I/ Schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov

podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno

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

Pozemky:

- parc. C-KN č. 1587 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 175 m²,
- parc. C-KN č. 1588 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 183 m²
- parc. C-KN č. 1589 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232 m²
- parc. C-KN č. 1590 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m²

v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, evidovaný Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 2351 v prospech Mesto Brezno, spoluvlastnícky podiel 1/1.

Stavby:

- rodinný dom, súp. č. 189, postavený na parc. C-KN č. 1587 o výmere 175 m², Zastavaná plocha a nádvorie a na parc. C-KN č. 1588 o výmere 183 m², Zastavaná plocha a nádvorie, v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, evidovaný Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 2351 v prospech Mesto Brezno, spoluvlastnícky podiel 1/1,
- hospodárska budova s garážou umiestnená na parc. C-KN č. 1590 o výmere 30 m², Zastavaná plocha a nádvorie, nezapísaná na LV

Ostatné nachádzajúce sa na zamieňaných pozemkoch a stavbe:

- ploty (oplotenie záhrady, oplotenie predzáhradky,)
- vonkajšie úpravy (prípojky vody, prípojka kanalizácie, prípojka NN, vonkajšie schody, pivnica)

za nehnuteľný majetok MONOPOL, s.r.o., Nám. M.R.Štefánika 40/48, Brezno, PSČ 977 01, SR, IČO: 46 461 58, a to:

- byt č. **19**, na 2. poschodí., vchod č. 6, v bytovom dome na ulici Mládežnickej, súpisné číslo 1789, postavenom na pozemku - parcela reg. KN-C č. 1982, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 618 m²
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 3299/212764
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3299/212764 k pozemku - parcela reg. KN-C č. 1982, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 618 m²

v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, evidovaný Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 5359 v prospech MONOPOL, s.r.o., spoluvlastnícky podiel 1/1.

a

- byt č. **46**, na 4. poschodí., vchod č. 6, v bytovom dome na ulici Mládežnickej, súpisné číslo 1789, postavenom na pozemku - parcela reg. KN-C č. 1982, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 618 m²
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 3514/212764
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3514/212764 k pozemku - parcela reg. KN-C č. 1982, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 618 m²,

v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, evidovaný Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 5359 v prospech MONOPOL, s.r.o., spoluvlastnícky podiel 1/1

z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je podľa § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno tá skutočnosť, že *sa jedná o zámenu nehnuteľného majetku mesta, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta)*

Za podmienok:

- zámena bude uskutočnená s **finančným vyrovnaním zo strany MONOPOL, s.r.o. vo výške 20.050,24 Eur v prospech Mesta Brezno** v súlade so všeobecnou hodnotou zamieňaných nehnuteľností určenou na základe znaleckých posudkov č. 060/2025 (2 byty s príslušenstvom a podielom na pozemku), a č. 059/2025 (nehnuteľnosti na Cintorínskej ulici) vyhotovených Ing. arch. Jánom Králikom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, dňa 02.09.2025
 - všetky správne poplatky, spojené so zámenou vlastníctva, bude znášať Mesto Brezno

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Číslo poradia: 7.7

Majetkové záležitosti

Zámena nehnuteľností – pozemkov a stavby Mesta Brezno v Brezne, Cintorínska ulica, za 2 byty spoločnosti MONOPOL, s.r.o., v Brezne, Mládežnícka 6

Mesto Brezno vstúpilo do jednaní so spoločnosťou MONOPOL, s.r.o., vo veci zámeny nehnuteľností, nakoľko Mesto Brezno v rámci svojej plánovanej investičnej akcii vykupuje byty v súkromnom vlastníctve v bytovom dome na Mládežníckej 6 v Brezne. Objekt bytového domu so súp. č. 1789, nachádzajúci sa na Mládežníckej ulici v Brezne je v súčasnosti v havarijnom a dezolátnom stave nevhodnom na bývanie t. j. na účel, na ktorý bol postavený. Mesto Brezno sa roky snaží o odkúpenie všetkých bytov v súkromnom vlastníctve, nachádzajúcich sa v predmetnom bytovom dome a týmto spôsobom vyriešiť závažný problém s neprispôsobivými obyvateľmi žijúcimi v tejto lokalite, ktorí znehodnotili celú stavbu, jej okolie a zhoršujú kvalitu spôsobu života aj v okolitých domoch.

Spoločnosť MONOPOL, s.r.o. vlastní v uvedenom bytovom dome 2 byty a to byt č. 19 na 2. poschodí a č. 46 na 4. poschodí. So spoločnosťou uskutočnilo mesto niekoľko rokovaní, kde sa pokúšalo dohodnúť na odkúpení bytov, avšak zo strany vlastníka bytov nebol záujem tieto odpredať. Nakoniec sa podarilo dohodnúť na zámene nehnuteľností. Na základe dohody sa nechal vyhotoviť znalecký posudok na ohodnotenie zamieňaných nehnuteľností (v súlade so zákonom o majetku obcí), zverejnil sa zámer zámeny a vypracoval sa tento návrh na uznesenie.

V prípade zámeny nadobudne mesto 2 byty v problémovom bytovom dome, čím sa urobí krok ku konečnému cieľu mesta – vlastníť všetky byty a celý bytový dom zrekonštruovať/obnoviť, aby sa skvalitnil život ľudí v tejto lokalite a zároveň sa odstránil problém v plánovanej rekreačno-oddychovej zóne, v ktorej prebieha výstavba plavárne s kúpaliskom. Dom s pozemkov na Cintorínskej ulici v majetku mesta, je dlhodobo opustený, v zlom stave, je potrebné ho vypratať a zrekonštruovať, na dom s pozemkami bola niekoľkokrát vyhlásená obchodná verejná súťaž, avšak bez jediného záujemcu.

Nehnuteľnosti, ktoré majú byť predmetom zámeny na strane mesta, sú majetkom, ktorý mesto nevyužíva na plnenie svojich úloh, nepotrebuje ho ani ho v budúcnosti potrebovať nebude. Primátor mesta vyhlásil nehnuteľnosti za prebytočný majetok mesta v súlade s ustanovením § 15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno dňa 03.09.2025.

Účelom zámeny je skutočnosť, že:

- mesto nadobudne do vlastníctva ďalšie 2 byty v bytovom dome, v ktorom roky vykupuje byty na to, aby mohlo zrealizovať svoju investičnú akciu a skrášliť tak aj areál plavárne a budúceho kúpaliska, ako aj kvalitu života obyvateľov tejto časti mesta
- MONOPOL, s.r.o. sa stane vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú schátrané a v zlom stave, vyžadujúce si nadmerné investície, o ktoré v rámci obchodných verejných súťaží nikto neprejavil záujem.

V tomto prípade sa jedná o 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 Elektronickej úradnej tabuli od 08.09.2025.

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. g) 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 zámenu nehnuteľného majetku mesta, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta)*

Ad 3/ Hodnota zamieňaných nehnuteľností bola stanovená Znaleckými posudkami č. 060/2025 (2 byty s príslušenstvom a podielom na pozemku), a č. 059/2025 (nehnuteľnosti na Cintorínskej ulici) vyhotovenými Ing. arch. Jánom Králikom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, dňa 02.09.2025.

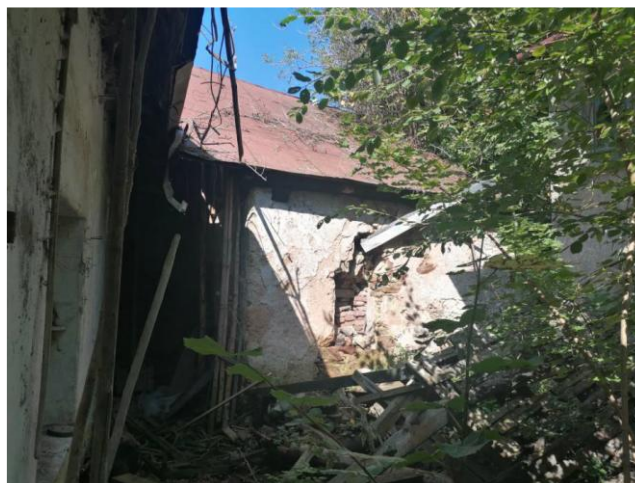
Všeobecná hodnota zamieňaných nehnuteľností vo vlastníctve MONOPOL, s.r.o., je 39.867,31 Eur. Všeobecná hodnota zamieňaných nehnuteľností vo vlastníctve Mesto Brezno je 59.917,55 Eur. V súlade so zákonom o majetku obcí a zásadami hospodárenia, bude spoločnosť MONOPOL, s.r.o. povinná zaplatiť finančné vyrovnanie za zámenu **vo výške 20.050,24 Eur v prospech Mesta Brezno.**

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

Náklady a správne poplatky, spojené s vykonaním zámeny, bude znášať mesto.

Grafická príloha – znázornenie predmetu zámeny Mesto Brezno – MONOPOL, s.r.o.

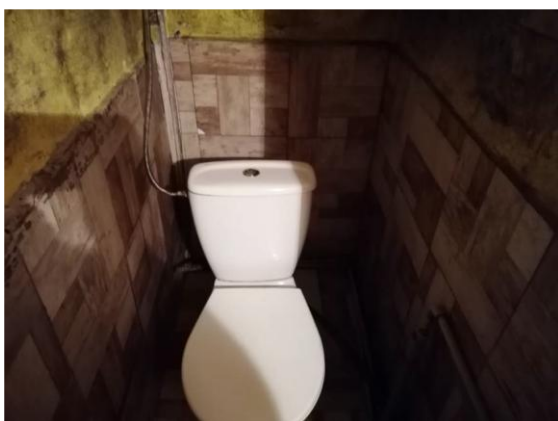
Pozemky a stavba Cintorínska ulica, LV č. 2351, vlastník: Mesto Brezno



2 byty, LV č. 5359, vlastník: MONOPOL, s.r.o.



Byt č. 19:



Byt č. 46:

