

Mesto Kysucké Nové Mesto

číslo materiálu/ bod rokovania:

Pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Kysuckom Novom Meste dňa 05.06.2025

Názov materiálu:

Nakladanie s majetkom mesta – zámena nehnuteľností: FRACHO, a.s., IČO: 31 642 411

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo mesta Kysucké Nové Mesto

1. prerokovalo návrh na prevod vlastníctva prebytočného nehnuteľného majetku mesta formou zámeny z dôvodu hodného osobitného zreteľa medzi Mestom Kysucké Nové Mesto, IČO: 00 314 099 a spoločnosťou FRACHO, a.s., Belanského 1345/79, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 642 411, tak ako je uvedené v bode 2/ tohto návrhu na uznesenie.

2. schvaľuje podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí v platnom znení z dôvodu hodného osobitného zreteľa zámenu nehnuteľností medzi Mestom Kysucké Nové Mesto, IČO: 00 314 099 a spoločnosťou FRACHO, a.s., Belanského 1345/79, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 642 411 nasledovne:

A/ pozemky vo vlastníctve Mesta Kysucké Nové Mesto, Námestie slobody 94/27, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 00 314 099 o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúce sa v okrese: Kysucké Nové Mesto, v obci: Kysucké Nové Mesto, v k. ú. Kysucké Nové Mesto, **ako novovytvorené parcely:**

- **parcely KN C č. 141/87** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 565 m², ktorá vznikla oddelením od pôvodného pozemku KN C č. 141/71 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1020 m², zapísaného na LV č. 1880, k. ú. Kysucké Nové Mesto, na základe Geometrického plánu č. 17936667-64/2024 zo dňa 12.11.2024, ktorý vyhotovil Anton Poštek - geodetické práce, Žilinská 98, 023 02 Krásno nad Kysucou, IČO: 17936667, úradne overeného Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, katastrálnym odborom dňa 27.11.2024 pod č. 484/2024
- **parcely KN C č. 141/88** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m², ktorá vznikla oddelením od pôvodného pozemku KN C č. 141/73 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 259 m², zapísaného na LV č. 1880, k. ú. Kysucké Nové Mesto, na základe Geometrického plánu č. 17936667-64/2024 zo dňa 12.11.2024, ktorý vyhotovil Anton Poštek - geodetické práce, Žilinská 98, 023 02 Krásno nad Kysucou, IČO: 17936667, úradne overeného Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, katastrálnym odborom dňa 27.11.2024 pod č. 484/2024

/spolu o výmere 588 m2/

za

B/ pozemky vo vlastníctve spoločnosti FRACHO, a.s., Belanského 1345/79, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 642 411, nachádzajúce sa v okrese: Kysucké Nové Mesto, v obci: Kysucké Nové Mesto, v k. ú. Kysucké Nové Mesto, vedených Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, katastrálnym odborom, **ako parcely:**

- **parcela KN C č. 5584/2** – ostatná plocha o výmere 96 m2, ktorá je zapísaná na LV č. 8359, spoluvlastnícky podiel: 1/1 k celku
 - **parcela KN C č. 1910/110** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 597 m2, ktorá je zapísaná na LV č. 8172, spoluvlastnícky podiel: 6/8 k celku, čo predstavuje výmeru 447,75 m2
- /spolu 543,75 m2/*

Všeobecná hodnota:

Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve mesta bola stanovená Znaleckým posudkom č. 76/2024 zo dňa 16.12.2024, vypracovaným znalcom Ing. Vlastou Kolenovou, na sumu 58 112,04 € (t. j. 98,83 €/m²). Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti FRACHO, a.s. bola stanovená Znaleckým posudkom č. 51/2024 zo dňa 12.11.2024, vypracovaným znalcom Ing. Jánom Kandrikom, na sumu 74 036,66 € (všeobecná hodnota na mernú jednotku pre pozemok KN C č. 5584/2 je 135,83 €/m² a pre pozemok KN C č. 1910/110 je 136,23 €/m²).

Podmienky zámeny:

Rozdiel vo výmere zamieňaných pozemkov predstavujúci 44,25 m2 bude vyrovnaný finančnou kompenzáciou v prospech mesta, a to vo výške 98,83 €/m², t. j. celkové finančné vyrovnanie tak predstavuje sumu vo výške 4373,22 €.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa:

Dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 2 zákona o majetku obcí v platnom znení v spojení s § 33 ods. 5 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Kysucké Nové Mesto spočíva v zámene majetku mesta, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel t. j. zámenou mesto nadobudne vlastnícke právo k pozemku, ktorý je nevyhnutný na vybudovanie technickej infraštruktúry - prístupovej komunikácie k Viacúčelovej mestskej hale, ktorá má slúžiť širokej verejnosti, vrátane detí a mládeže, športových klubov a organizácií. Zároveň mesto zámenou nadobudne spoluvlastnícky podiel k pozemku, ktorý sa nachádza v areáli Údržby mesta Kysucké Nové Mesto, čo predstavuje predpoklad na postupné vysporiadanie vlastníckych vzťahov k majetku, ktorý táto organizácia využíva.

Predkladá: Ing. Adriana Patyková
Prednostka MsÚ

.....

Vypracovala: JUDr. Dominika Badurová
Oddelenie organizačné
Referát právny

.....

Materiál sa schvaľuje **3/5- väčšinou** všetkých poslancov.

Materiál obsahuje:

Dôvodová správa

Stanovisko Komisie výstavby, dopravy a územného rozvoja

Stanovisko Komisie finančnej, správy majetku a podnikateľských činností

Vplyv na rozpočet

Prílohy:

Žiadosť o zámenu

GP č. 17936667-64/2024 zo dňa 12.11.2024

Katastrálna mapa (2)

Znalecký posudok č. 76/2024 zo dňa 16.12.2024

Znalecký posudok č. 51/2024 zo dňa 12.11.2024

Dôvodová správa

Dňa 16.05.2025 bola mestu Kysucké Nové Mesto doručená **žiadost' o zámenu pozemkov od spoločnosti FRACHO, a.s.**, Belanského 1345/79, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 642 411. Žiadateľ vo svojej žiadosti uvádza: „ *O zámenu pozemkov žiadam z dôvodu záujmu mesta na prístupovom pozemku ku plánovanej stavbe športovej haly ako aj lokalizácie našich nehnuteľností v zbernom dvore mesta.*“

Predmetom zámeny sú:

A/ **pozemky vo vlastníctve Mesta Kysucké Nové Mesto**, Námestie slobody 94/27, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 00 314 099 o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúce sa v okrese: Kysucké Nové Mesto, v obci: Kysucké Nové Mesto, v k. ú. Kysucké Nové Mesto, **ako novovytvorené parcely:**

- **parceta KN C č. 141/87** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 565 m², ktorá vznikla oddelením od pôvodného pozemku KN C č. 141/71 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1020 m², zapísaného na LV č. 1880, k. ú. Kysucké Nové Mesto, na základe Geometrického plánu č. 17936667 - 64/2024 zo dňa 12.11.2024, ktorý vyhotovil Anton Poštek - geodetické práce, Žilinská 98, 023 02 Krásno nad Kysucou, IČO: 17 936 667, úradne overeného Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, katastrálnym odborom dňa 27.11.2024 pod č. 484/2024
- **parceta KN C č. 141/88** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m², ktorá vznikla oddelením od pôvodného pozemku KN C č. 141/73 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 259 m², zapísaného na LV č. 1880, k. ú. Kysucké Nové Mesto, na základe Geometrického plánu č. 17936667 - 64/2024 zo dňa 12.11.2024, ktorý vyhotovil Anton Poštek - geodetické práce, Žilinská 98, 023 02 Krásno nad Kysucou, IČO: 17 936 667, úradne overeného Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, katastrálnym odborom dňa 27.11.2024 pod č. 484/2024

/spolu o výmere 588 m²/

B/ **pozemky vo vlastníctve spoločnosti FRACHO, a.s.**, Belanského 1345/79, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31 642 411, nachádzajúce sa v okrese: Kysucké Nové Mesto, v obci: Kysucké Nové Mesto, v k. ú. Kysucké Nové Mesto, vedených Okresným úradom Kysucké Nové Mesto, katastrálnym odborom, **ako parcely:**

- **parceta KN C č. 5584/2** – ostatná plocha o výmere 96 m², ktorá je zapísaná na LV č. 8359, spoluvlastnícky podiel: 1/1 k celku
- **parceta KN C č. 1910/110** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 597 m², ktorá je zapísaná na LV č. 8172, spoluvlastnícky podiel: 6/8 k celku, čo predstavuje výmeru 447,75 m²

/spolu o výmere 543,75 m²/

Všeobecná hodnota:

Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve mesta bola stanovená Znaleckým posudkom č. 76/2024 zo dňa 16.12.2024, vypracovaným znalcom Ing. Vlastou Kolenovou, na sumu 58 112,04 € (t. j. 98,83 €/m²). Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti FRACHO, a.s. bola stanovená Znaleckým posudkom č. 51/2024 zo dňa 12.11.2024, vypracovaným znalcom Ing. Jánom Kandrikom, na sumu 74 036,66 € (všeobecná hodnota na mernú jednotku pre pozemok KN C č. 5584/2 je 135,83 €/m² a pre pozemok KN C č. 1910/110 je 136,23 €/m²).

Podmienky zámeny:

Rozdiel vo výmere zamieňaných pozemkov predstavujúci 44,25 m² bude vyrovnaný finančnou kompenzáciou v prospech mesta, a to vo výške 98,83 €/m², t. j. celkové finančné vyrovnanie tak predstavuje sumu vo výške 4373,22 €.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa:

Dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 2 zákona o majetku obcí v platnom znení v spojení s § 33 ods. 5 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Kysucké Nové Mesto spočíva v záмене majetku mesta, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel t. j. zámenou mesto nadobudne vlastnícke právo k pozemku, ktorý je nevyhnutný na vybudovanie technickej infraštruktúry - prístupovej komunikácie k Viacúčelovej mestskej hale, ktorá má slúžiť širokej verejnosti, vrátane detí a mládeže, športových klubov a organizácií. Zároveň mesto zámenou nadobudne spoluvlastnícky podiel k pozemku, ktorý sa nachádza v areáli Údržby mesta Kysucké Nové Mesto, čo predstavuje predpoklad na postupné vysporiadanie vlastníckych vzťahov k majetku, ktorý táto organizácia využíva.

Stanovisko Komisie výstavby, dopravy a územného rozvoja:

Komisia výstavby a územného rozvoja mesta predloženú žiadosť prerokovala, avšak o žiadosti nehlasovala, nakoľko nebola uznášania schopná. Prítomní členovia komisie výstavby a územného rozvoja požadujú doplniť žiadosť o budúci účel využitia novovytvorených pozemkov parc. č. 141/87 a 141/88 v k. ú. Kysucké Nové Mesto. Do zámennej zmluvy zakotviť vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu na pozemky za účelom opravy, údržby budovy POLIKLINIKY.

Stanovisko Komisie finančnej, správy majetku a podnikateľských činností:

Komisia prerokovala ŽIADOSŤ O ZÁMENU POZEMKOV žiadateľa FRACHO a. s., Belanského 1345/79, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 31642411. Pre vyjadrenie stanoviska k predloženej žiadosti potrebuje komisia stanovisko Komisie výstavby, dopravy a územného rozvoja.

Vplyv na rozpočet:

Finančné vyrovnanie vo výške 4373,22 € bude príjmom rozpočtu mesta.



FRACHO a.s.
024 01 Kysucké Nové Mesto, Belanského 1345 /79
IČO: 31642411, IČ DPH: SK 2020423955,
tel.: 0908 999 338, 0908 999 334

Mesto Kysucké Nové Mesto
Námestie slobody 94/27
024 01 Kysucké Nové Mesto

V Kysuckom Novom Meste dňa 16.5.2025

Žiadosť o zámenu pozemkov

Spoločnosť FRACHO, a.s. ako vlastník nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kysucké Nové Mesto:

- **parcely KN C č. 5584/2** – ostatná plocha o výmere 96 m², evidovanej na LV č. 8359, podiel: 1/1
- **parcely KN C č. 1910/110** – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 597 m², evidovanej na LV č. 8172, podiel: 6/8

týmto žiada o zámenu vyššie uvedených pozemkov za pozemky vo vlastníctve mesta Kysucké Nové Mesto:

- novovytvorená parcela **KN C č. 141/87** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 565 m², ktorá vznikla oddelením od pôvodného pozemku KN C č. 141/71
- novovytvorená **parcela KN C č. 141/88** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m², ktorá vznikla oddelením od pôvodného pozemku KN C č. 141/73

na základe Geometrického plánu č. 17936667-64/2024 zo dňa 12.11.2024.

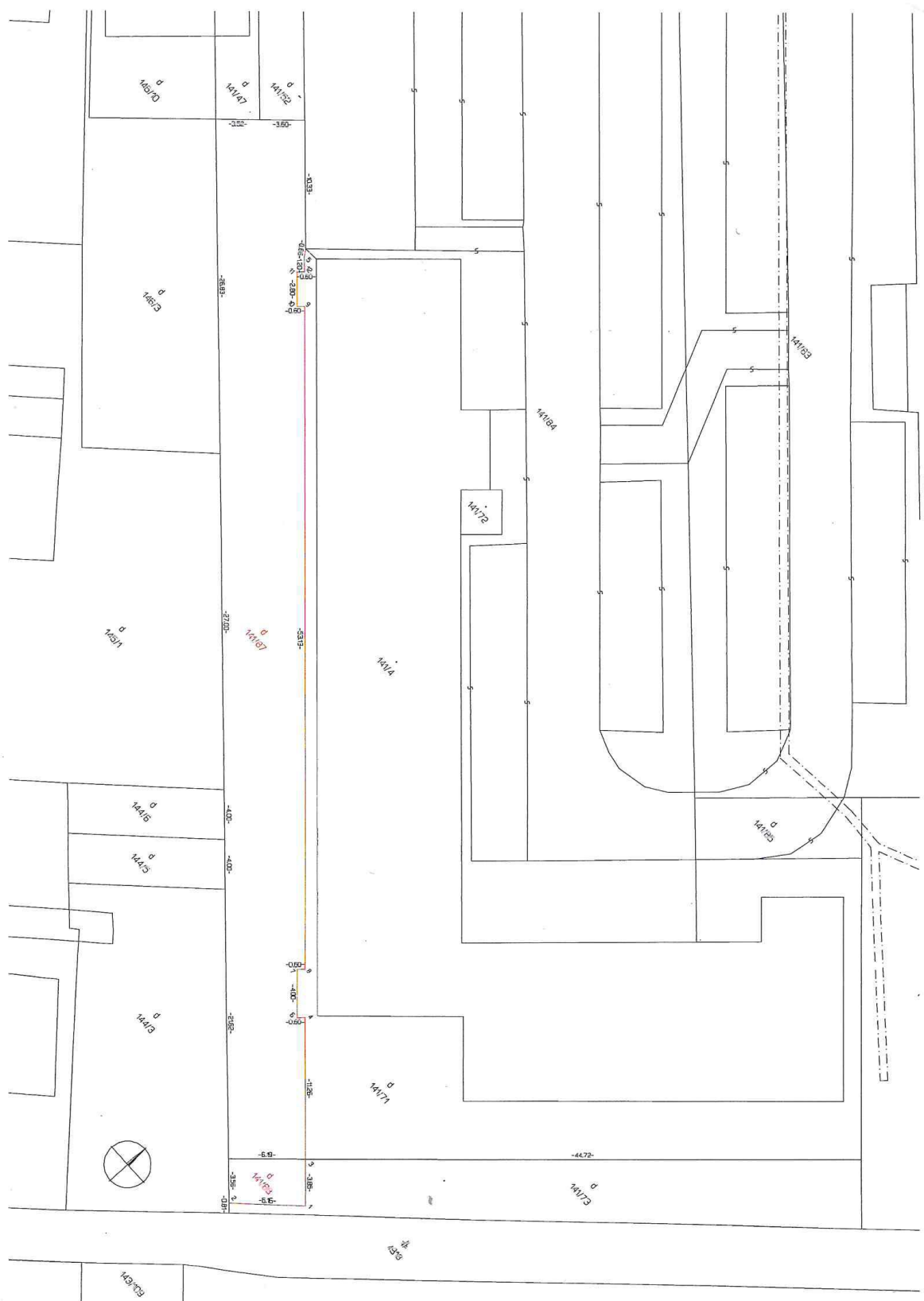
O zámenu pozemkov žiadam z dôvodu záujmu mesta na prístupovom pozemku ku plánovanej stavbe športovej haly ako aj lokalizácie našich nehnuteľností v zbernom dvore mesta.


FRACHO, a.s.
JUDr. Milan Chovanec
podpredseda predstavenstva

Prílohy: - Znalecký posudok č. 51/2024

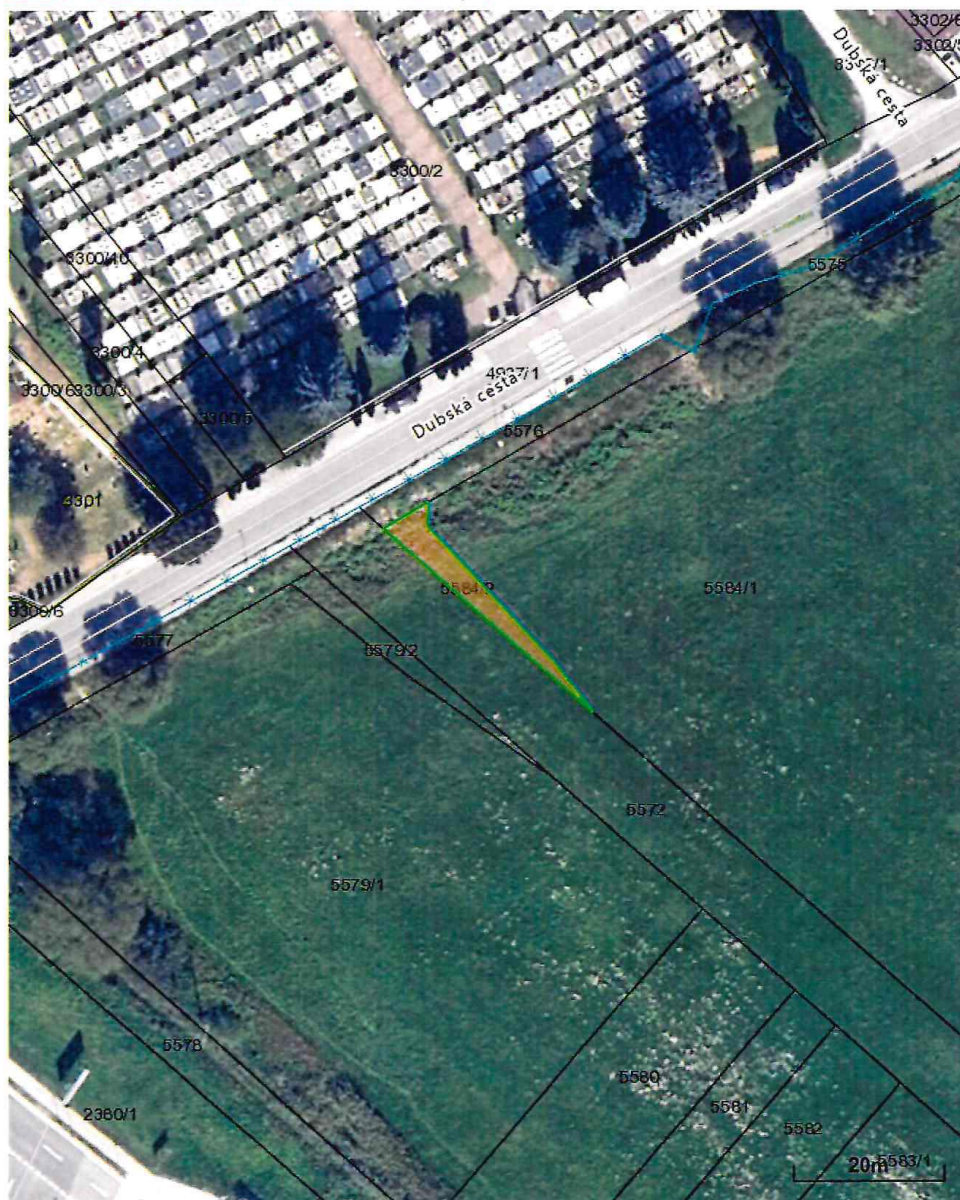
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel Anton Poštek Anton Poštek - geodetické práce Žilinská 98, 02302 Krásno nad Kysucou e-mail: anton.postek@gmail.com IČO: 17936667		Kraj Žilinský	Okres Kysucké Nové Mesto	Obec Kysucké Nové Mesto
Katastr. územie Kysucké Nové Mesto		Číslo plánu 17936667 - 64/2024	Mapový list č. VKM	
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov p.č. 141/87, 141/88				
Vyhotovil Dňa: 12.11.2024 Meno: Anton Poštek		Autorizácie overil Dňa: 12.11.2024 Meno: Ing. Jolana Rosincin		Úradne overil Meno: Ing. Lenka Urbaníková Dňa: 27-11-2024 Číslo: 484/2024
Nové hranice boli v prírode označené drevenými kolíkmi		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 3612		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				



Parcela registra C, 5584/2

Žilinský > Kysucké Nové Mesto > Kysucké Nové Mesto > k.ú. Kysucké Nové Mesto



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Parcela registra C, 1910/110

Žilinský > Kysucké Nové Mesto > Kysucké Nové Mesto > k.ú. Kysucké Nové Mesto



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

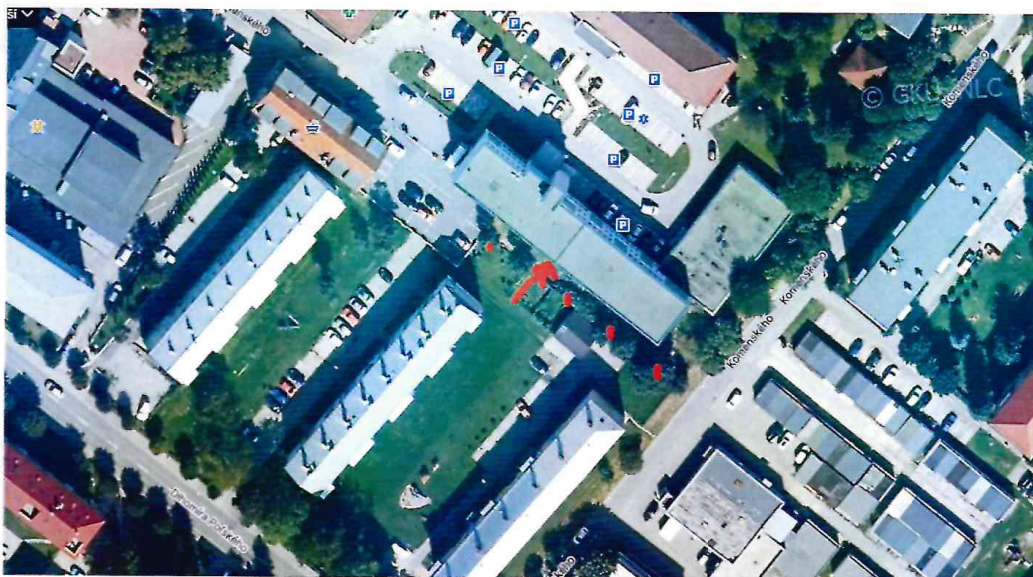
(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

Znalkyňa: Ing. Vlasta Kolenová, Na Podstráni 2669/28, Kysucké Nové Mesto
tel.: 0905/763799

Zadávateľ: Mesto Kysucké Nové Mesto, Námestie slobody 94, 024 01 Kysucké Nové Mesto

Číslo spisu (objednávky): č.20/2400467 zo dňa 10.12.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo posudku : 76/2024

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov p.č. KNC 141/87 a p.č. KNC 141/88 /v zmysle GP č. 17936667-64/2024 / v obci Kysucké Nové Mesto, katastrálne územie Kysucké Nové Mesto pre účel prevodu vlastníctva

Počet strán (z toho príloh): 40/28

Počet vyhotovení : 3

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria	141/87	565,00
zastavané plochy a nádvoria	141/88	23,00

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca/ otázky zadávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov p.č. KNC 141/87 a p.č. KNC 141/88 /v zmysle GP č. 17936667-64/2024 / v obci Kysucké Nové Mesto, katastrálne územie Kysucké Nové Mesto pre účel prevodu vlastníctva

odpoveď :

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov som použila metódu polohovej diferenciácie a porovnávaciu metódu. Vzhľadom na to, že nehnuteľnosť nedosahuje výnos / nie je možné vypočítať kombinovanú metódu/. Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie vystihuje hodnotu pozemkov v danom mieste a čase. Táto bola overená porovnávacou metódou.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny, ktorú by nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je uvedená v rekapitulácii:

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 141/87 (565 m ²)	55 838,95
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 141/88 (23 m ²)	2 273,09
Spolu pozemky (588,00 m²)	58 112,04
Všeobecná hodnota celkom	58 112,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	58 100,00

Slovom: Päťdesiatosem tisícsto Eur

V Kysuckom Novom Meste, dňa 16.12.2024



Ing. Kolenová Vlasta

Znalec: Ing. Ján Kandrik
Neslužská cesta 1220/40
024 01 Kysucké nové Mesto
Evidenčné číslo : 911508
Mobil : 0903 806 659
E mail : jan.kandrik@gmail.com

Zadávateľ : FRACHO a.s.
Belanského 1345/79
024 01 Kysucké Nové Mesto

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 01.11.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 51/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty parciel KNC č. 5584/2 a 1910/110 v Kysuckom Novom Meste pre účel
prevodu vlastníctva

Počet listov (z toho príloh): 30 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Kysucké Nové Mesto 15.11.2024

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu parciel KNC č. 5584/2 a 1910/110 v k.ú. Kysucké Nové Mesto, obec Kysucké Nové Mesto, okres Kysucké Nové Mesto.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej ceny ku dňu odhadu 14.11.2024, ktorú by mali dosiahnuť v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Parcela č. 8854/2	-	-	-	4 732,80	-	13 039,68
Parcela 1910/110	-	-	-	33 917,06	-	60 996,98

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Parcela č. 8854/2		
Pozemky		
Parcela č. 5584/2 - parc. č. 5584/2 (96 m ²)	1/1	13 039,68
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Parcela č. 8854/2		13 039,68
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Parcela 1910/110		
Pozemky		
Parcela 1910/110 - parc. č. 1910/110 (447,75 m ²)	6/8	60 996,98
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Parcela 1910/110		60 996,98
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		74 036,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		74 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatštyritisíc Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Bez rizík.

V Kysucké Nové Mesto, dňa 12.11.2024




Ing. Ján Kandrik