



Mesto Humenné

Mestské zastupiteľstvo v Humennom

M a t e r i á l
na XXI. zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Humennom

dňa: 18.8.2021

Bod návrhu programu zasadnutia: ●●●

Koncepcia nakladania s budovami vo vlastníctve Mesta Humenné.

Obsah materiálu:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Koncepcia nakladania s budovami vo vlastníctve Mesta Humenné

Predkladá:	
Meno a priezvisko, funkcia: Ing. Slavomír Novák – vedúci odboru správy majetku	
Dátum: 18.08.2021	Podpis:
Na základe:	

Vypracovali:	
Meno a priezvisko, funkcia: Ing. Slavomír Novák – vedúci odboru správy majetku	
Dátum: 05.08.2021	Podpis:

K prerokovaniu prizvať:	
Meno a priezvisko, funkcia:	



Mesto Humenné

Mestské zastupiteľstvo v Humennom

Návrh na

U Z N E S E N I E

z XXI. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Humennom

dňa: 18.8.2021

číslo: /2021

ku Koncepcii nakladania s budovami vo vlastníctve Mesta Humenné

Mestské zastupiteľstvo v Humennom

s c h v a ľ u j e

Koncepciu nakladania s budovami vo vlastníctve Mesta Humenné

Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo v Humennom dňa 10.3.2021 na svojom XVII. Zasadnutí prerokovalo a zobralo na vedomie *Informatívnu správu o nehnuteľnostiach vo vlastníctve mesta Humenné* (ďalej len „Správa zo dňa 10.3.2021“).

Súčasťou uvedenej správy bol aj opis technického stavu pozemných stavieb – budov vo vlastníctve mesta v správe Mestského úradu v Humennom.

Zo Správy zo dňa 10.3.2021 vyplynuli závery, podľa ktorých technický stav budov nie je dobrý a zároveň bol v nej naznačený ďalší postup riešenia tohto stavu *„s dôrazom na rozsah potrebných rekonštrukcií a opráv, ako aj s nimi súvisiacu výšku finančných prostriedkov, vyplýva nevyhnutná potreba vypracovania koncepcie využitia predmetného mestského majetku, ktorej predmetom bude určený aj postup na odstránenie nepriaznivého technického stavu budov vo vlastníctve mesta.“*

V zmysle uvedeného Odbor správy majetku spracoval a predkladá na prerokovanie materiál *„Koncepcia nakladania s budovami vo vlastníctve Mesta Humenné.“*, ktorého predmetom je

- analýza súčasného stavu budov
- analýza kritických faktorov pri správe majetku
- strategické ciele pri nakladaní s majetkom mesta

Stanovisko Komisie pre disponovanie s majetkom mesta pri MsZ v Humennom zo dňa 3.8.2021:

Komisia pre disponovanie s majetkom mesta pri MsZ v Humennom prerokovala a zobrala na vedomie *Koncepciu nakladania s budovami vo vlastníctve Mesta Humenné* a doporučuje jej vyradenie z programu MsZ s tým, že sa bude s ňou zaoberať na svojom ďalšom zasadnutí v mesiaci september.

Uznesenie Mestskej rady v Humennom č. 66/2021 zo dňa 4.8.2021:

Mestská rada v Humennom o d p o r ú č a Mestskému zastupiteľstvu v Humennom schváliť *Koncepciu nakladania s budovami vo vlastníctve Mesta Humenné*.

Humenné, dňa 05.08.2021

Koncepcia

nakladania s budovami vo vlastníctve Mesta Humenné

1. ÚVOD

Majetok mesta tvorí materiálnu základňu pre zabezpečenie výkonu všetkých jeho kompetencií. Nakladanie s majetkom mesta je nevyhnutné vykonávať spôsobom, ktorý zabezpečí

- a) riadne plnenie všetkých kompetencií mesta z pohľadu ekonomického rozvoja mesta ako aj zvyšovania kvality života jeho obyvateľov
- b) udržateľnosť, resp. rastúci trend príjmov do rozpočtu mesta
- c) zachovanie resp. zvyšovanie hodnoty mestského majetku v stave zodpovedajúcom určeniu jeho využitia

Návrh Koncepcie nakladania s budovami vo vlastníctve Mesta Humenné (ďalej len „Koncepcia“) nadväzuje na Správu o nehnuteľnostiach vo vlastníctve mesta Humenné (ďalej len „Správa zo dňa 10.3.2021“), ktorá bola prerokovaná na XVII. Zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Humennom.

Nehnuteľný majetok vo vlastníctve Mesta Humenné je spravovaný prostredníctvom Mestského úradu v Humennom, Odboru správy majetku, alebo prostredníctvom správcov – organizácií zriadených mestom, ktorým je majetok mesta zverený do správy (Technické služby mesta Humenné, Správa rekreačných a športových zariadení, Mestské kultúrne stredisko a Základné školy).a organizácie s právnou subjektivitou v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta.

Výber vhodnej stratégie správy a nakladania s majetkom a efektívne využívanie nehnuteľností má významný dosah na samosprávu a je dôležitým faktorom zvyšovania hospodárnosti.

2. ANALÝZA SÚČASNÉHO STAVU

Mesto Humenné hospodári a spravuje majetok na základe zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Humenné schválených uznesením č. 193/2019 zo dňa 11.12.2019.

Tento Návrh sa zaoberá časťou nehnuteľného mestského majetku v správe Mestského úradu zaradeného v kategórii pozemných stavieb – budov (podľa §43a, Zákona č. 50/1976 Zb.).

2.1. Zoznam stavieb

Celkovo ide o 75 budov v členení

1. **Nebytové domy** v celkovom počte **43** z toho
 - a) **32** budov s nebytovými priestormi určenými na administratívu a podnikanie
 - b) **11** budov určených na výchovu a vzdelávanie (Materské školy)
2. **Bytové domy** v celkovom počte **24** budov určených na bývanie s celkovým počtom **730** bytových jednotiek

Hodnota budov podľa uvedených skupín je nasledovná:

Druh stavby	Obstarávacia cena	Zostatková cena
Nebytové domy	6 540 905,23	3 545 393,35
Nebytové domy-MŠ	2 925 125,44	1 276 586,20
Bytové domy	18 461 796,10	13 998 244,70
Celkový súčet	27 927 826,80	18 820 224,20

Zoznam stavieb podľa skupín:

1a: Nebytové domy s nebytovými priestormi určenými na administratívu a podnikanie

Názov stavby	Rok začiatku užívania	Zostatková cena	Počet nebytových priestorov	Využitie budovy - obsadenosť
Budova 1509 – bývalý internát, ul. 26.novembra	1976	391 52,935	65	90,77%
Centrum, Námestie slobody-juh, s.č. 1734	1989	300 335,38	28	82,14%
Detská poliklinika, Štefánikova 1525	1938	388 724,36	31	74,19%
Komunitné centrum Humenné, Podskalka 6426	2020	237 699,02	3	100,00%
Kryté parkovisko, SNP 2517	2002	0	2	0,00%
Mestský úrad Humenné, Kukorelliho 1501/34	1975	388 724,36	1	100,00%
MŠ Dubník (Dom seniorov) Starinská 2271/147	1987	1 999 881,59		100,00%
Nebytový priestor - Kukorelliho 1498	1959	3 492,95	2	100,00%
Nebytový priestor – Staničná 1487		0		100,00%
Obvodné zdravotné stredisko, Laborecka 1859	1983	60 679,84	15	86,67%
Štátny archív , Štúrova 1514/7	1977	13 338,54	1	100,00%
Ubytovňa, Kukučínová 1557 – slobodáreň	1992	50 533,12	52	61,54%
Zahraničná literatúra,Námestie slobody 23	1937	4 168,89	3	66,67%
Garáž - Sídliisko II, Hrnčiarska 4489	1970	3 893,61	1	100,00%
Odovzdávacie stanice distribučného energetického systému tepla (počet 18): OST E-1, Sokolej č.s. 5589, OST E-2, Sokolej č.s.5590, OST E-3, Sokolej č.s. 5588, OST E-4, Sokolej č.s. 5591, OST EB-4, SídI.III. č.s. 1843, OST EB-5, SídI.III. č.s.2313, OST EB-6, SídI.III. č.súp. 2309, OST EB-7, SídI.III. č.súp. 2308, OST EB-8, SídI.III. č.súp. 2307, OST EB 3, SídI.III. č.s. 2311, OST VS 2/1, Centrum č.s.5580, OST VS Hrnčiarska,č.s. 5581, OST VS Hrnčiarska,č.s. 5581, OST VS Mierová č.s. 5585, OST VS Osloboditeľov, č.s. 5582, OST VS, Kukorelliho č.s. 5586, OST VS, SídI.I. č.súp.5584, OST VS, SídI.II. č.s. 5583, OST VS, SídI.II.A č.s. 5064,	0	54 768,75	18	100,00%
		3 545 393,35		

1b: Nebytové domy určené na výchovu a vzdelávanie

Názov stavby	Rok začiatku užívania	Zostatková cena	Počet nebytových priestorov	Využitie budovy - obsadenosť
Materská škola Dargovských hrdinov 1831/18	1975	330 558,48	1	100,00%
Materská škola Kudlovská 236/47 (+2787, 2788)	1920	13 363,70		100,00%
Materská škola Družstevná 1472/16,	1962	300 335,38		100,00%
Materská škola Duchnovičova 1682/26	1963	0		100,00%
Materská škola Mierova 37/19	1984	239 710,62		100,00%
Materská škola Osloboditeľov 1632/1	1969	122 177,83		100,00%
Materská škola Štefánikova 2013/49	1988	239 616,76		100,00%
Materská škola Třebíčska 1839/13, Humenné	1980	17 109,52	3	100,00%
Materská škola Tyršova 1705/1	1971	0	1	100,00%
Stredisko služieb škole, Třebíčska 5039/13	1980	0		100,00%
ZŠ internátna s vyučovacím jazykom ukrajinským s MŠ, Lesná 28/909	1975	13 713,91	3	66,67%
		1 276 586,20		

2: Bytové domy

Názov stavby	Rok začiatku užívania	Zostatková cena	Počet bytových jednotiek	Garzónka	1 izbový	2 izbový	3 izbový	4 izbový	Využitie budovy - obsadenosť
38 BJ SNP 6455/57, 59	2021	2 088 957,99	38	0	10	18	10	0	100,00%
BD Komenského 1436 - 43 b.j.	1997	1 782 612,00	43	0	15	22	6	0	100,00%
BD Komenského 6199/9, 43 b.j. - II. etapa	1997	1 770 138,00	43	0	15	22	6	0	100,00%
Bytovka B, SNP 2525/35,39	2003	997 167,57	74	0	25	24	25	0	98,65%
Bytovka blok B2b-55, SNP 2516/27,29,31	2005	1 153 445,37	55	0	12	12	31	0	100,00%
Bytovka C, SNP 2524/35	2003	1 020 007,35	2	0	0	0	2	0	100,00%
Bytový dom /Chirana/, Jasenovská 2047,	1996	175 221,46	34	28	6	0	0	0	97,06%
Bytový dom 13B - 45 b.j. SNP 6092/49,51,53,55	2009	1 300 547,64	45	0	24	8	13	0	97,78%
Bytový dom nižšieho štandardu č. 3, Podskalka 5903	2007	237 982,01	32	0	24	8	0	0	100,00%
Bytový dom nižšieho štandardu č. 4, Podskalka 5902	2007	245 625,64	32	0	24	8	0	0	100,00%
Byty v rozptyle mesta (počet 9): SNP č. 2507 - 1 b.j., Partizánska 2509 - 1 b.j., Košická 2505 - 1 b.j., Nám. slobody 20 - 1 b.j., Ševčenkova 1662 - 1 b.j., Laborecká 1862 - 1 b.j., Laborecká 1852 - 1 b.j., Třebíčska 1836 - 1 b.j., Puškinova 1714/2 - 1.b.j.	0	7 684,44	9	2	1	2	4	0	100,00%
Dom s opatrovateľskou službou, Laborecká, S.Č. 1865,	1996	24 156,60	52	30	0	22	0	0	100,00%
Jednobytový dom, Jasenovská 1157 /89,	1999	0	1	0	0	0	1	0	100,00%
Jednobytový dom, Jasenovská 1158 /87,	1999	695,78	1	0	0	0	1	0	100,00%
Jednobytový dom, Jasenovská 1165/105,	1999	0	1	0	0	0	1	0	100,00%
Jednobytový dom, Jasenovská 1204/4,	1999	275,14	1	0	0	0	1	0	100,00%
Obytný blok 40 b.j. A, SNP 2999/41,43,45,47	2003	799 735,80	40	0	14	8	18	0	97,50%
Rodinný dom č.1 - č. súp. 6297 v osade Podskalka	2015	33 094,15	1	0	0	0	1	0	100,00%
Rodinný dom č.2 - č. súp. 6298 v osade Podskalka	2015	33 094,15	1	0	0	0	1	0	100,00%
Rodinný dom č.3 - č. súp. 6299 v osade Podskalka	2015	33 094,14	1	0	0	0	1	0	100,00%
Stavba B2/A, SNP 2520/13,15,17	1997	874 977,81	31	0	0	9	12	10	100,00%
Ubytovňa č. 1, Podskalka 5208	2004	188 113,23	32	0	24	8	0	0	100,00%
Ubytovňa č. 2, Podskalka 5209	2004	188 113,27	32	0	24	8	0	0	100,00%
Bytovka A, SNP 2517/33 (s krytým parkoviskom)	2003	1 043 505,15	85	0	55	24	6	0	98,82%
		14 037 397,63							

2.2. Spôsob využitia stavieb

Mesto Humenné využíva uvedené stavby na niekoľko základných účelov:

a) Vlastné využitie – administratíva, prevádzkové účely

Ide hlavne o budovy slúžiace na zabezpečovanie základných úloh samosprávy a preneseného výkonu štátnej správy (Mestský úrad) a prislúchajúce prevádzkové budovy (sklady).

b) Nájom stavieb a nebytových priestorov:

Cieľom prenájmu týchto objektov je poskytovanie priestorov na prenájom pre podnikateľov a iné subjekty a vytváranie zisku. S prenájaním priestorov sú však spojené aj riziká, ktoré do tohto procesu vstupujú. Pri neprenajatých a dlhodobo neprenajatých priestoroch je problém s obsadením nájomcami, aj vzhľadom na presýtenosť trhu nájomnými priestormi, ktoré sú poskytované súkromnými osobami s vyššími poskytovanými štandardmi. Pri posudzovaní základných kritérií – kvalita a cena, má podstatný vplyv hlavne technický stav budov a ich vybavenie. Okrem toho vnímame ako nedostatok poskytovaných služieb absenciu podružného merania energií (elektrika, voda, teplo) v budovách s väčším počtom nebytových priestorov (Internát, DS Centrum), čo spôsobuje nespokojnosť nájomníkov hlavne v súvislosti s objektivitou ročného vyúčtovania služieb.

c) Nájom bytov v bytových a rodinných domoch:

Ide hlavne o nájom tzv. sociálnych bytov, ktorý má takisto svoje špecifické úskalia. Vzhľadom ku podmienkam pridelovania bytov, určených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, sú mestské byty pridelené často nízkopríjmovým nájomníkom, ktorí sa častokrát dostávajú do platobnej neschopnosti a mestu tak vznikajú nevymožiteľné pohľadávky vo významných hodnotách.

Napriek uvedeným skutočnostiam, využitie tohto majetku má obrovský význam pre zabezpečenie zvyšovania kvality života obyvateľov mesta, ako jednej z hlavných úloh samosprávy

d) Výchovné a vzdelávacie účely

Objekty sú nevyhnutné pri zabezpečení predškolskej dochádzky. Dlhodobo slúžia na tento účel a mesto počíta s vlastníctvom týchto budov a udrжанím ich dobrého technického stavu pre tieto účely aj v budúcnosti.

Uvádžame stručný prehľad využitia - obsadenosti stavieb podľa ich druhu:

Druh stavby	Počet bytových jednotiek	Počet obsadených bytových jednotiek	Obsadenosť	Počet nebytových priestorov	Počet obsadených nebytových priestorov	Obsadenosť
Nebytové domy	0	0		225	181	80,44
Nebytové domy-MŠ	0	0		15	14	93,33
Bytové domy	730	725	99,32	1	1	100
Celkový súčet	730	725		241	196	

2.3. Technický stav budov

Druh stavby	Obstarávacia cena	Zostatková cena	Opotrebenie
Nebytové domy-MŠ	2 925 125,44 €	1 276 586,20 €	56,36%
Nebytové domy	6 540 905,23 €	3 545 393,35 €	45,80%
Bytové domy	18 461 796,11 €	13 998 244,69 €	24,18%
Celkový súčet	27 927 826,78 €	18 820 224,24 €	

Z uvedeného prehľadu je zrejmé, že opotrebenie stavieb je hlavne u 1. a 2. skupiny už značné (okolo 50 %), čo je spôsobené aj priemerným vekom stavieb, keď u bytových domov je priemerný vek 18 rokov u nebytových budov je priemerný vek 43 rokov a u školských objektov je to 53 rokov.

Zároveň je potrebné konštatovať, na základe hodnotenia skutočného technického stavu, že hlavne u školských a nebytových budov boli v minulosti vykonávané rekonštrukčné a modernizačné práce v minimálnom rozsahu, čo sa v súčasnosti prejavuje zvýšeným počtom havarijných situácií (zatekanie striech, poruchy vodoinštalácie a kanalizácie, opakované poruchy elektroinštalácie atď), ktoré sú sanované z finančných prostriedkov bežných výdavkov, určených na plánované preventívne údržby.

Na základe uvedeného je zrejmé, že nevyhnutná bežná údržba je vykonávaná nedostatočne, čo sa následne prejavuje na rýchlejšom fyzickom opotrebovaní majetku a zhoršení bezpečnosti a správnej funkčnosti jednotlivých stavebných konštrukcií celej budovy.

Prehľad o investíciách potrebných na rekonštrukcie budov podľa spôsobu užívania:

Spôsob využitia	Druh stavby	Odhad finančných prostriedkov na rekonštrukciu
Bývanie	BD	333 100,00 €
MŠ	ND-MŠ	339 000,00 €
Nájom	ND	557 000,00 €
Nevyužívané	ND	15 000,00 €
	ND-MŠ	300 000,00 €
Vlastné - administratíva	ND	460 000,00 €
Vlastné - ubytovacie zar.	ND	12 000,00 €
Vlastné -soc. služby	ND	50 000,00 €
Celkový súčet		2 066 100,00 €

Z analýzy súčasného technického stavu budov vyplýva, že je potrebné do ich udržania v dobrom technickom stave investovať celkovo približne **2 066 100,00 €**. Z toho je na objekty na vzdelávanie a výchovu potrebných približne 339 000,00 € (rovnomerne na všetky MŠ), na budovy na prenájom 557 000,00 € (hlavne Internát, Zahraničná literatúra, DS Centrum, ObZS), vlastnú administratívu a úkony súvisiace so správou mesta 522 000,00 € (hlavne budova MsÚ), na objekty určené na bývanie 333 100,00 € (rovnomerne bytové domy okrem 38 BJ) a na nevyužívané objekty 315 000,00 € (hlavne 2. pavilón býv. ZŠ Lesná).

2.4. Analýza kritických faktorov

Základným nedostatkom pri správe nehnuteľného majetku (budov) mesta je, zanedbanie údržby objektov mesta a plánovaných investície rekonštrukcií v predchádzajúcich obdobiach.

Vzhľadom k tomu, že ide o staršie budovy, je v súčasnosti vykonanie kompletných rekonštrukcií z dôvodov technického a morálneho opotrebenia konštrukčných materiálov, elektroinštalácií, rozvodov vody a zariadenia nevyhnutnosťou.

Väčšina budov vo vlastníctve mesta (75) si vyžaduje vysoké finančné výdavky na udržanie ich vyhovujúceho technického stavu. Na zabezpečenie ich správy sú vynakladané iba nevyhnutné finančné prostriedky (na výkon údržieb a opráv bolo v posledných rokoch použitých cca 200 000.- € ročne, z toho na výkon bežných opráv cca 80 000.- €).

Absencia výraznejších investícií do technického stavu bude mať v budúcnosti následky v ďalšej postupnej degradácii stavieb a následne vyšších výdavkov na zabezpečenie údržby a odstraňovanie havarijných stavov.

Mesto vlastní aj stavby, ktoré hlavne z dôvodu havarijného technického stavu nevyužíva pre vlastné potreby ani na účely prenájmu na podnikanie (2. pavilón ZŠ Lesná, Zahraničná literatúra -suterén, Kryté parkoviská), čím dochádza k stratám v príjmoch ako jednému zo zdrojov financovania potrebných investícií.

Mestské zastupiteľstvo v Humennom v predchádzajúcom období v niekoľkých prípadoch neschválilo predaje majetku aj napriek skutočnosti, že išlo o majetok nepotrebný pre vlastné využitie alebo ekonomicky neefektívny (z pohľadu pomeru príjmov a výdavkov). Príjem z predaja majetku je kapitálovým príjmom mesta a je možné ho efektívne prerozdeliť na zhodnotenie využívaného majetku.

V zmysle uvedených skutočností sme identifikovali tieto základné kritické faktory pri nakladaní s majetkom mesta:

- **Vysoká finančná náročnosť na zabezpečenie vyhovujúceho technického stavu všetkých budov**
Potreba približne **2 066 100,00 €** na zabezpečenie vyhovujúceho technického stavu budov
- **Nízka schopnosť konkurencie v oblasti prenájmov nebytových priestorov**
Priestory určené na prenájom málo lukratívne z dôvodu technického stavu a nízkej kvality poskytovaných služieb súvisiacich s užívaním nebytových priestorov (napr. možnosti objektívneho merania spotrieb)
- **Nakladanie s dlhodobou neprenajatým a nevyužívaným nehnuteľným majetkom (budovy)**
Finančné zaťaženie výdavkami súvisiacimi so správou majetku (revízie, poplatky za energie, poistné, dažďové vody a odpisy) nekryté žiadnymi príjmami.
Postupné zhoršovanie technického stavu a znižovanie reálnej hodnoty majetku.
Využitie predaja majetku na tvorbu jedného zo finančných zdrojov na zhodnotenie majetku.
- **Zložité procesy schvaľovania úkonov súvisiacich s nakladaním majetku** v zmysle platných právnych predpisov (zákon 138/1991 Zb., zákon 369/1990 Zb., Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta)

3. STRATEGICKÉ CIELE PRI NAKLADANÍ S MAJETKOM MESTA

Mesto je povinné svoj majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať a to v prospech rozvoja mesta a jeho občanov.

Nevyhnutnou podmienkou efektívneho riadenia nakladania s majetkom je zabezpečiť prechod od pasívnej držby vlastníctva k aktívnemu hospodáreniu, ktoré zabezpečí alokovanie zdrojov úspor v rámci optimálneho využitia majetku a zároveň identifikáciou prebytočného majetku zabezpečí dostatok kapitálových príjmov nevyhnutných na zabezpečenie rozvojovej investičnej činnosti.

3.1. Hlavné strategické ciele na obdobie rokov 2021 - 2022

- 3.1.1.** Mestská rada v Humennom a Komisia pre disponovanie s majetkom odporučia spôsob budúceho využitia budov v štruktúre: vlastné využitie, nájom, určené na predaj (prebytočný, neupotrebitelný nehnuteľný majetok).
- 3.1.2.** Určiť vhodnú formu odpredaja prebytočného nehnuteľného majetku spôsob odpredaja spolu so zámerom na odpredaj prebytočného nehnuteľného majetku bude určená a schvaľovaná pri jednotlivých budovách na mestskom zastupiteľstve
- 3.1.3.** Zabezpečiť plnenie kapitálových príjmov z odpredaja prebytočného nehnuteľného majetku (budov) mesta na obdobie rokov 2021 - 2022
- 3.1.4.** Navrhnuť spôsoby využitia kapitálových príjmov tak, aby sa získané príjmy boli použité na zhodnotenie majetku alebo na obstaranie nového majetku

3.2. Špecifické strategické ciele a návrhy

- 3.2.1.** Mestská rada v Humennom a Komisia pre disponovanie s majetkom mesta odporučia spôsob budúceho využitia budov podľa predloženého zoznamu ktorý tvorí Prílohu č. 1
- 3.2.2.** Mestské zastupiteľstvo v Humennom odsúhlasí s prihliadnutím na odporúčania Mestskej rady a Komisie pre disponovanie s majetkom spôsob budúceho využitia budov podľa Prílohy č. 1
- 3.2.3.** Mestské zastupiteľstvo v Humennom schváli zoznam prebytočného nehnuteľného majetku (budov) určeného na predaj v roku 2021:

V roku 2021 mesto plánuje odpredaj objektov, ktoré si vyžadujú vysoké investície na vykonanie rekonštrukcie, pričom vložená investícia v pomere k príjmom je neefektívna (dlhá návratnosť investície) alebo dlhodobo nevyužívané a mesto nemá pre nich ďalší účel využitia (pre porovnanie doba návratnosti investícií bol určený koeficient návratnosti ako pomer ročných príjmov z prenájmu k nevyhnutným investíciám a ďalším skutočným nákladom ako odpisy, poistenie). Mesto bude postupne ponúkať objekty na predaj, ak sa nepodarí zrealizovať predaj niektorého z objektov v roku 2021, ponuka bude pokračovať v roku 2022. Pri rozhodovaní o budúcom využití na účely prenájmu alebo predaja boli posudzované aj možnosti zvýšenia nájomného pri zachovaní konkurencieschopnosti v danej lokalite.

Stavby vo vlastníctve mesta navrhnuté na predaj:

Druh stavby	Názov stavby	Príjmy z nájomného	Spôsob využitia	Návrh využitia	Odhad kúpnej ceny	Zdôvodnenie návrhu	Spôsob prevodu vl.
BD	Bytový dom /Chirana/, Jasenovská 2047,	13959	Bývanie	Predaj	170 000,00	Sociálne bývanie. Možný predaj. Cena určená ZP. Nevysporiadaný pozemok. Objekt si vyžaduje rozsiahlejšiu rekonštrukciu, ktorú by nebolo potrebné vykonať v prípade dohody o predaji a schválení v MsZ.	Postup podľa zákona 182/1992 Zb., cena určená znalec. Pos.
	Byty v rozptyle mesta (počet 9): SNP č. 2507 - 1 b.j., Partizánska 2509 - 1 b.j., Košická 2505 - 1 b.j., Nám. slobody 20 - 1 b.j., Ševčenkova 1662 - 1 b.j., Laborecká 1862 - 1 b.j., Laborecká 1852 - 1 b.j., Třebíčska 1836 - 1 b.j., Puškinova 1714/2 - 1.b.j.	5970,96		Bývanie/Predaj	465 000,00	Budova na bývanie, možnosti zvýšenia nájmu regulované, BD spravované SVB, riziko nutnosti investícií rozhodnutých SVB.	Postup podľa zákona 182/1992 Zb., cena určená znalec. Pos
	Jednobytový dom, Jasenovská 1157 /89,	165,36		Predaj	30 000,00	Vzhľadom na vek stavby, jej tech. Stav riziko nutnosti investícií. Budova na bývanie, možnosti zvýšenia nájomného regulované.	Postup podľa zákona 182/1992 Zb., cena určená znalec. Pos
	Jednobytový dom, Jasenovská 1158 /87,	159,72			30 000,00	Vzhľadom na vek stavby, jej tech. Stav riziko nutnosti investícií. Budova na bývanie, možnosti zvýšenia nájomného regulované.	Postup podľa zákona 182/1992 Zb., cena určená znalec. Pos
	Jednobytový dom, Jasenovská 1165/105,	162,72			30 000,00	Vzhľadom na vek stavby, jej tech. Stav riziko nutnosti investícií. Budova na bývanie, možnosti zvýšenia nájomného regulované.	Postup podľa zákona 182/1992 Zb., cena určená znalec. Pos
	Jednobytový dom, Jasenovská 1204/4,	319,32			30 000,00	Vzhľadom na vek stavby, jej tech. Stav riziko nutnosti investícií. Budova na bývanie, možnosti zvýšenia nájomného regulované.	Postup podľa zákona 182/1992 Zb., cena určená znalec. Pos
	Stavba B2/A, SNP 2520/13,15,17	30003,12			300 000,00	Sociálne bývanie, predaj podľa z.182/1992 Zb. Prebiehajúci súdny spor o určenie kúpnej ceny. Mesto nevie preukázať OC. Možná dohoda o cene. Predaj osobitným zreteľom.	Postup podľa zákona 182/1992 Zb., cena určená podľa § 18 z. 182/1992 Zb.
ND	Štátny archív , Štúrova 1514/7	8816,4	Nájom	Nájom/predaj	100 000,00	Dlhodobý prenájom pre Štátny archív. S ohľadom na tech. stav budovy a predpokladanú potrebu ďalších investícií v budúcnosti by v prípade záujmu zo strany Min. vnútra bolo vhodné zvážiť alternatívu predaja, resp. možnosť zámény vlastníctva.	Verejná obch. súťaž.
	Zahraničná literatúra,Námestie slobody 23	10500		Predaj	100 000,00	Budova aj po investícii na rekonštrukciu nemá potenciál na ďalšie zvýšenie príjmov z nájmu priestorov. Doba návratnosti investície 7 rokov, možnosť kapitálového príjmu z predaja, s ohľadom na vek stavby riziko ďalších investícií	Verejná obch. súťaž.
	Garáž - Sídliisko II, Hrnčiarska 4489	252,36		10 000,00	Nízky nájom a žiadnu možnosť využitia pre potreby mesta	Verejná obch. súťaž.	
ND-MŠ	ZŠ internátna s vyučovacím jazykom ukrajinským s MŠ, Lesná 28/909	0	Nevyužívané	Nájom/predaj	200 000,00	Pavilón 1. a 3. prenajatý súkromným stredným školám. Pavilón 3. po havarijnej udalosti strechy v neúčinnom stave. Investícia nevyhnutná z dôvodu hrozby ďalšej devastácie pavilónu. Alternatívne riešenia sú závislé od možnosti finančných zdrojov	Verejná obch. súťaž.
				Predaj/vlastné			Verejná obch. súťaž.
SPOLU					1 465 000,00		

Poznámka: Objekt ZŠ Internátna je možné riešiť v nasledovných troch alternatívach:

ALT. 1. - NÁJOM/VLASTNÉ: NÁJOM - Gymnázium sv. Jána Zlatoústeho(3. pavilón), Súkromná stredná škola EGB (1. pavilón), VLASTNÉ - 2. pavilón po kompletnej rekonštrukcii zariadenie na bývanie pre seniorov, MŠ Lesná

ALT. 2. - NÁJOM/PREDAJ: NÁJOM - Gymnázium sv. Jána Zlatoústeho(3. pavilón), Súkromná stredná škola EGB (1. pavilón), PREDAJ - 2. pavilón, VLASTNÉ - MŠ Lesná

ALT. 3. - PREDAJ/VLASTNÉ PREDAJ - Gymnázium sv. Jána Zlatoústeho(3. pavilón), Súkromná stredná škola EGB (1. pavilón), VLASTNÉ - 2. pavilón po kompletnej rekonštrukcii, zariadenie na bývanie pre seniorov, VLASTNÉ - MŠ Lesná

3.2.4. Mestské zastupiteľstvo v Humennom schváli návrhy na spôsob prevodu vlastníctva jednotlivých stavieb predkladaných ako samostatné materiály na rokovanie MsZ.

3.2.5. Mestské zastupiteľstvo v Humennom schváli využitie kapitálových príjmov z odpredaja prebytočného nehnuteľného majetku na zrealizovanie prioritných potrieb v objektoch s veľkým významom pre mesto

prostriedky z odpredaja budov ako kapitálové príjmy, budú použité vo forme kapitálových výdavkov na rekonštrukcie budov, tak ako ich schváli MsZ v rozpočte pre príslušný rozpočtový rok, alebo pri zmene rozpočtu počas prebiehajúceho rozpočtového roku.

3.2.6. Mestský úrad Humenné bude zabezpečovať priebežné spracovávanie údajov o využívaní nehnuteľného majetku (budov) mesta

Ako spôsob zisťovania aktuálneho stavu a využívania nehnuteľností je optimálne vykonať podrobnú analýzu využívania nehnuteľností, čo je možné uskutočniť iba podrobným a systematickým zberom údajov, následne ich vyhodnotením a nakoniec vypracovaním konkrétnych opatrení.

Identifikácia efektívneho využívania majetku a skutočne nevyužívaného majetku je nevyhnutná na ďalšiu identifikáciu majetku prebytočného, aby bolo možné realizovať správne rozhodnutia o efektivite ďalšieho nakladania s ním, uľahčiť rozhodovanie o ďalšom nájme alebo predaji.

3.2.7. Mestský úrad Humenné identifikuje neupotrebitelný nehnuteľný majetok mesta a priebežne predkladá návrhy na nakladanie s predmetným majetkom na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Humennom

Neupotrebitelný nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta, je majetok, ktorý vzhľadom na svoj nevyhovujúci technický stav je určený na asanáciu. Asanácie objektov bývajú pomerne značne finančne nákladné, nakoľko sa často jedná o objekty pozostávajúce i z nebezpečného odpadu, ktoré majú špeciálny režim asanácie.

Navrhnutá koncepcia nakladania s nehnuteľným majetkom (budovy) rieši systémové opatrenia, ktoré je nevyhnutné uskutočniť v najbližšom období, aby bolo zabezpečené na jednej strane plnenie nedaňových kapitálových príjmov z odpredaja majetku a na strane druhej, aby bolo zabezpečené efektívnejšie využívanie nehnuteľného majetku (budov) mesta.

Systémové opatrenia spočívajú najmä v určovaní a identifikácii prebytočného nehnuteľného majetku a výbere vhodných návrhov nakladania s ním. Navrhovaná koncepcia prioritne predpokladá odpredaj identifikovaného prebytočného nehnuteľného majetku a tým vytváranie ďalších zdrojov kapitálových príjmov na zabezpečovanie rozvojových investičných akcií.

Zároveň však nevylučuje v procese analýzy a hodnotenia realizovať ďalší nájom majetku a využitie majetku.

Podstatné je vybrať najefektívnejší spôsob, ako postupovať pri nakladaní s takýmto majetkom, či už je to odpredaj alebo nájom nehnuteľností a zabezpečiť tak aktívne nakladanie s nehnuteľným majetkom mesta, teda také nakladanie s majetkom, z ktorého vždy plynú úžitky pre Mesto Humenné.

Koncepcia nakladania s nehnuteľným majetkom mesta (budovami) je materiál, na základe ktorého sa bude postupovať pri ďalšom nakladaní s objektmi (budovami) mesta.

Jednotlivé objekty, ktoré sú schválené touto koncepciou ako prebytočný majetok mesta, budú samostatne postúpené mestskému zastupiteľstvu na schválenie zámeru predat majetok obce, spôsobu jeho predaja a schválenie podmienok predaja.

V Humennom, dňa 21.7.2021