

**MATERIÁL NA ROKOVANIE KOMISIE KULTÚRY
ZASTUPITEĽSTVA ŽILINSKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA**

K bodu 6: Nakladanie s majetkom Žilinského samosprávneho kraja

Navrhovateľ:

Ing. Erika Jurinová
predsedníčka ŽSK

Materiál vypracoval:

odbor správy majetku a investícií
Úradu ŽSK

Materiál predkladá:

Ing. Peter Mrvečka
riaditeľ odboru správy majetku
a investícií Úradu ŽSK

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Snímky

Žilina 7. mája 2020

Návrh uznesenia

Komisia kultúry Zastupiteľstva Žilinského samosprávneho kraja

o d p o r ú ě a

Zastupiteľstvu Žilinského samosprávneho kraja

schváliť

A) trvalú prebytočnosť nasledujúceho majetku Žilinského samosprávneho kraja na základe čl. 10 ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK:

nehnutelnosti nachádzajúce sa v **kat. území Divinka**, obec Divinka, okres Žilina zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom pre vlastníka Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina, IČO: 37 808 427

v správe správcu: **Považské múzeum v Žiline, Topoľová 1, 010 03 Žilina, IČO: 36 145 173**
ako:

- a) Kaštieľ Divinka, situovaný na parcele č.203, súpisné číslo 143, k.ú. Divinka a je evidovaný v Ústrednom zozname kultúrnych pamiatok pod číslom 1335/1, celková úžitková plocha 577,35 m²
- b) pozemok - parcela KN- C č. 203, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2345 m² **obe na liste vlastníctva (LV) č. 240,**
- c) pozemok - parcela KN- C č. 202, záhrada o výmere 292 m² **na liste vlastníctva (LV) č. 1002.**

(ďalej spolu len „prevádzané nehnuteľnosti“)

B) spôsob naloženia s vyššie uvedeným trvale prebytočným majetkom – predaj za kúpnu cenu vo výške 1Euro + projektová dokumentácia za 1 Euro, z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa ust. § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.

Zriadenie predkupného práva ako vecného práva v prospech Žilinského samosprávneho kraja spočívajúceho v povinnosti kupujúceho a jeho právnych nástupcov ponúknuť Žilinskému samosprávnemu kraju Kaštieľ Divinka, súp.č. 143 a pozemky parc. KN – C č.203, parc. KN – C č.202 v kat. území Divinka v prípade ich zamýšľaného scudzenia po dobu 20 rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu. V tomto prípade kúpna cena bude stanovená ako rozdiel medzi hodnotou nehnuteľností podľa v tom čase vyhotoveného znaleckého posudku a sumy 120.000 € ako počiatočnej hodnoty prevádzaných nehnuteľností odsúhlasenej oboma stranami pri podpise kúpnej zmluvy.

Kupujúci: Obec Divinka, Divinka 142, 013 31 Divina, IČO: 00321222, DIČ: 2020671851, zastúpená starostom Ing. Michalom Krškom

Kúpna cena: 1 Euro + 1 Euro

Platobné podmienky: Kúpna cena bude zaplatená **do 15 dní** od nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy bezhotovostným prevodom na účet ŽSK

Do kúpnej zmluvy sa zakotvia takzvané osobitné dojednania, v ktorých sa obec Divinka zaviazže:

- že po dobu 20 rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy zachová využitie objektu a príslušných pozemkov na kultúrne, spoločenské a verejnoprospešné účely (t.j. aj prípadné vybudovanie parkovacích miest slúžiacich pre návštevníkov kaštieľa). Táto povinnosť prechádza aj na právneho nástupcu kupujúceho.

Obec Divinka je ďalej povinná splniť nasledovné podmienky:

- a) v lehote 20 rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy, do predmetu kúpy investovať sumu vo výške 1 milión Eur na opravy, údržbu a investície (napr. sanácia základov kaštieľa, rekonštrukcia inžinierskych sietí, obnova a rekonštrukcia jednotlivých častí kaštieľa) a sfunkčniť tým najmenej 50% úžitkovej plochy kaštieľa k trvalému užívaniu a realizovať sanáciu základov kaštieľa,
- b) najneskôr do 90 dní preukázať predávajúcemu splnenie podmienky uvedenej v písm.a) tak, že kópie listinných účtovných dokladov doručí v písomnej forme predávajúcemu (pozn. podľa tohto ustanovenia je kupujúci povinný preukázať preinvestovanú sumu taktiež po uplynutí prvých 10 rokov (najmenej 40%) a ostávajúcu časť sumy najneskôr po uplynutí doby 20 rokov. Kupujúci môže predávajúcemu preukázať splnenie tejto podmienky aj skôr, pričom predávajúci má právo predložené doklady skontrolovať aj so skutočným fyzickým stavom v predmete kúpy a ním akceptovanú sumu kupujúcemu písomne potvrdí,
- c) kupujúci je oprávnený do sumy uvedenej v písm.a) zarátat' aj náklady, ktoré vynaložia nájomcovia v predmete kúpy s tým, že aj tieto náklady je kupujúci povinný predávajúcemu preukázať primerane podľa písm.b) .

- na účely vyššie uvedených oprávnených nákladov kupujúceho sa budú započítavať prostriedky získané formou dotácii z fondov EÚ alebo iných projektov, ktorých garantom je Slovenská republika.
- v prípade, že kupujúci nesplní niektorú z podmienok podľa písm.a) až c) alebo nedodrží účel využitia kaštieľa a príslušných pozemkov definovaný vyššie, je predávajúci od neho oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 10% zo sumy 1 milión Eur, a to primerane k výške a k dobe v ktorej má kupujúci uloženú povinnosť plniť. Zaplatenie zmluvnej pokuty nezbavuje kupujúceho plnenia týchto povinností.
- kupujúci sa zároveň zaväzuje, že po realizácii rekonštrukcie nebytových priestorov kaštieľa poskytne bezodplatne predávajúcemu k príležitostnému užívaniu časť týchto zrekonštruovaných priestorov s tým, že predávajúci svoje požiadavky vzhľadom na konkrétnu dobu a konkrétny rozsah požadovaných priestorov vopred dohodne s predávajúcim rešpektujúc pritom nasledovné podmienky:
 - dodržanie účelu využitia týchto priestorov na reprezentačné a edukatívne účely predávajúceho a spoločenské podujatia komorného charakteru organizované predávajúcim,

- konkrétna akcia nepresiahne dobu trvania 3 kalendárnych dní, pričom celkový počet akcií nepresiahne v kalendárnom roku 15 akcií, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú operatívne inak a
- predávajúci zašle svoju požiadavku na konkrétnu akciu kupujúcemu písomne (t.j aj e-mailom) minimálne 3 mesiace vopred pred uskutočnením konkrétnej akcie, pokiaľ sa nedohodnú operatívne inak.

Odpredaj nehnuteľností bude možný za predpokladu, že Slovenská republika, zastúpená Ministerstvom kultúry SR oznámi, že si neuplatňuje zákonné predkupné právo v zmysle § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že je vo všeobecnom a spoločnom záujme Žilinského samosprávneho kraja a obce Divinka dať do prevádzkového stavu kaštieľ a príľahlé pozemky, ktoré tvoria vstup do obce. V súčasnosti sa v obci Divinka v tejto lokalite nenachádza taktiež žiadna oddychová a kultúrna zóna, čo vzhľadom na každoročne narastajúci počet návštevníkov obce nie je dobrou vizitkou. Samotná budova kaštieľa v súčasnosti chátra, je nevyužitá a obec by ju rada využila na verejnoprospešné účely a pre potreby občanov a návštevníkov obce.

V čl. 44 bod 2 Ústavy Slovenskej republiky sa uvádza, že: „Každý je povinný chrániť a zveľaďovať životné prostredie a kultúrne dedičstvo“. Kultúra je jedným z ukazovateľov vyspelosti, inteligencie a prosperity štátu. Je základ, ktorý nás odlišuje od ostatných štátov, a preto je veľkou devízou, že obec Divinka má záujem kaštieľ zrekonštruovať.

Predmetom predaja je nehnuteľný majetok, ktorý Žilinský samosprávny kraj v súčasnosti nevyužíva a ani v budúcnosti neuvažuje nad jeho využitím vzhľadom aj na predpokladanú výšku nutnej investície vo výške cca 2 milióny Eur.

Dôvodová správa

K časti a) návrhu uznesenia:

Renesančný kaštieľ z prelomu 16. a 17. storočia bol v roku 1963 zapísaný do Zoznamu národných kultúrnych pamiatok. O desať rokov neskôr ho od vtedajších majiteľov odkúpil Miestny národný výbor v Divinke. Po rekonštrukcii boli priestory kaštieľa využívané na výstavy pre verejnosť. **V 80. rokoch bol v majetku Okresnej knižnice v Žiline (neskôr premenovaná na Krajskú knižnicu), nevyužíval sa, len na krátku dobu tam boli z depozitára knižnice uskladnené knihy.** Na niekoľko rokov bola v priestoroch umiestnená obecná knižnica.

Na začiatku 90. rokov boli dolné dve miestnosti kaštieľa využívané ako zasadačka pre obecné zastupiteľstvo, ale aj ako volebná miestnosť. V roku 2009 po dohode s obcou prešiel objekt do vlastníctva ŽSK. Do roku 2009 bol kaštieľ v správe Krajskej knižnice v Žiline, neskôr prešiel do správy Považskej galérie umenia v Žiline. V súčasnosti je v správe Považského múzea v Žiline. Od roku 2008 je kaštieľ nevyužívaný.

Správca – Považské múzeum v Žiline a ním zriadená komisia dňa 07.04.2020 posúdila budovu NKP Kaštieľa Divinka a pozemku pod ňou za trvale prebytočný majetok a odporučila jeho predaj. Správca eviduje tento majetok v účtovnej hodnote – budova NKP Kaštieľa Divinka 1639,27€, pozemok parc.KN-C č.203 a č.202 v celkovej výške 8.570,26€, vybudovanie oplotenia 12.787,50€, terénne úpravy 6.691,45€. Trvalo ho nevyužíva a nepotrebuje na plnenie svojich úloh. V súčasnosti ho správca využíva len ako skladové priestory

K časti b) návrhu uznesenia:

Na nehnuteľnosti viazne aj zákonné predkupné právo v prospech štátu, nakoľko sa jedná o národnú kultúrnu pamiatku. ŽSK požiadal MK SR o vyjadrenie, či si bude alebo nebude uplatňovať zákonné predkupné právo, ak Zastupiteľstvo ŽSK rozhodne o trvalej prebytočnosti tohto majetku a spôsobe naloženia s ním formou odpredaja. Vo svojom vyjadrení zo dňa si toto svoje právo MK SR neuplatnilo. V tomto bode návrhu uznesenia sa jedná o **dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý musí byť schválený 3/5 väčšinou všetkých poslancov Zastupiteľstva ŽSK.**

Kúpna cena za predmet kúpy bola stanovená na základe dohody strán, s poukazom na osobitný zreteľ s tým, že obec Divinka po realizácii rekonštrukcie budovy poskytne ŽSK bezodplatne k užívaniu časť priestorov na reprezentačné a spoločenské podujatia komorného charakteru. Konkrétna akcia nepresiahne pritom dobu trvania 3 kalendárnych dní, pričom celkový počet akcií nepresiahne v kalendárnom roku 15 akcií. Cena je dohodnutá s podmienkou, že kupujúci v období 20 rokov od povolenia vkladu vlastníckeho práva preinvestuje na nehnuteľnostiach 1 milión Eur a zároveň sfunkční aspoň 50% podlahovej plochy kaštieľa k trvalému užívaniu spolu so sanáciou jeho základov v súlade s osobitosťou kaštieľa ako kultúrnej pamiatky.

Kaštieľ Divinka je národnou kultúrnou pamiatkou, svoj vznik datuje v 1.polovici 17. storočia. Stavba, ako aj pozemok pod ňou a príslušné pozemky sú vo vlastníctve predávajúceho - ŽSK. Správcom tohto objektu je Považské múzeum v Žiline. V roku 2008 bolo ukončená rekonštrukcia šindľovej strechy kaštieľa z Grantového systému MK SR „Obnovme si svoj dom“ vo výške 13.277 €. Od roku 2008 je kaštieľ nevyužívaný. Počas roku 2009 bol zo strany ŽSK podaný projekt do Regionálneho operačného programu na rekonštrukciu kaštieľa, čomu predchádzalo aj vypracovanie projektovej dokumentácie. Tá

bola prispôsobená vtedajšej myšlienke využitia kaštieľa ako galérie. Žiaľ, tento projekt neuspel.

ŽSK má spracovanú PD na rekonštrukciu kaštieľa, avšak v tejto chvíli nedisponuje voľnými zdrojmi vo výške takmer 2 milióny Eur na opravu kaštieľa a jeho následnú prevádzku. Táto kultúrna pamiatka vzhľadom na jej lokalizáciu, stav a eventuálne možnosti využitia nie je pre ŽSK, aj s ohľadom na iné kultúrne pamiatky v jej zriaďovateľskej pôsobnosti, strategickou stavbou.

Obec Divinka prejavila záujem o prevod kaštieľa aj s prilahlými pozemkami, nakoľko má záujem túto kultúrnu pamiatku zrekonštruovať a sfunkčniť. V pláne je využívať ju na verejnoprospešné účely a pre potreby občanov obce, ako napr. park, obecná knižnica, pamätná izba, galéria a pod. Taktiež na poschodí má obec záujem obnoviť reprezentačnú miestnosť, ktorá by slúžila pre potreby nielen občanov, ale aj rôznych inštitúcií, pretože v Divinke nie je žiadna väčšia miestnosť, kde by sa mohli uskutočňovať spoločenské aktivity, stretnutia, či rôzne podujatia.

Z pohľadu záchrany a rekonštrukcie národnej kultúrnej pamiatky je potrebné, aby sa s jej rekonštrukciou, najmä pre jej dlhodobu nevyhovujúci technický stav, začalo čím skôr. Kupujúci v súčasnosti okrem pozemku, ktorý je vo vlastníctve ŽSK vysporiadava v prospech obce aj pozemok, ktorý je síce v areáli kaštieľa, ale je vo vlastníctve súkromných osôb.

Ak sa kupujúci stane vlastníkom tejto národnej kultúrnej pamiatky, zo zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov mu budú vyplývať povinnosť starať sa o ňu tak, aby nedošlo k jej nezvratnému poškodeniu alebo zničeniu. Kupujúci sa zaväzuje hľadať najmä iné zdroje financovania - fondy EÚ, dotácie a pod. tak, aby v časovom horizonte 20 rokov bolo do obnovy objektu preinvestovaných 1 milión EUR a zrekonštruovaných a sprístupnených na trvalé využitie 50 % úžitkovej plochy kaštieľa a realizovaná sanácia jeho základov.

Kupujúci zároveň má eminentný záujem na revitalizácii okolia kaštieľa, s čím by chcel začať čo najskôr po vyriešení vlastníckych práv, naprojektovaní definitívnej podoby centra obce a vybavení príslušných povolení. Toto by bolo možné financovať najmä z vlastných finančných prostriedkov obce, ako aj z menších dotačných projektov.

Kupujúci sa zároveň zaväzuje poskytnúť ŽSK využitie reprezentačných miestností po rekonštrukcii za v zmluve stanovených podmienok.

Taktiež v súlade s § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka bude zriadené predkupné právo v prospech ŽSK ako vecné právo in rem pre prípad, že by obec Divinka v budúcnosti predmet kúpy chcela previesť na akéhokoľvek iného vlastníka. Toto právo sa bude vzťahovať aj na právnych nástupcov zmluvných strán. Predkupné právo bude možné uplatniť po dobu 20 rokov odo dňa právoplatného povolenia vkladu vlastníckého práva do katastra nehnuteľností. Cena bude stanovená ako rozdiel medzi hodnotou nehnuteľností podľa v tom čase vyhotoveného znaleckého posudku a sumy 120.000 € ako počiatočnej hodnoty prevádzaných nehnuteľností odsúhlasenej oboma stranami pri podpise kúpnej zmluvy.