

Názov materiálu: Odpredaj pozemkovej nehnuteľnosti KN-C parcelné číslo 616/4 pod rodinným domom a Nájom pozemkovej nehnuteľnosti KN-C parcelné číslo 616/3 hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ: Ing. Adriana Urbanová, prednostka mestského úradu

Dátum spracovania: 10. 08. 2023

Určenie pre orgán mesta: Finančná komisia, Mestské zastupiteľstvo;

Východisko – zdôvodnenie potreby materiálu:

Žiadosti pani Jarmily Bartovičovej, trvale bytom Moyzesova 1018/33, 920 41 Leopoldov:

- Žiadosť o odkúpenie pozemku pod rodinným domom zo dňa 19. 06. 2023

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Informačný základ – hlavný obsah materiálu:

Dňa 21. 11. 2022 bola doručená žiadosť pani Jarmily Bartovičovej o odkúpenie:

- **pozemku pod rodinným domom KN-C parcelné číslo 616/4 o výmere 53 m²**, druh pozemku zastavaná plocha, v k.ú. Leopoldov (spôsob využívania podľa geodetického zamerania: rodinný dom, pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom). Rodinný dom má pridelené súpisné číslo 199.
- **vrátane príľahlej plochy pozemku KN-C parcelné číslo 616/3 o výmere 53 m²**, druh pozemku zastavaná plocha, v k.ú. Leopoldov (spôsob využívania podľa geodetického zamerania: pozemok, na ktorom je dvor).

Oba pozemky boli odčlenené od

pozemku KN-E parcelné číslo 243/3, o výmere 13 817 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k.ú. Leopoldov, vedeného na LV č. 1200 (vlastníkom je Mesto Leopoldov),

a to Geometrickým plánom č. 135/2022 zo dňa 28. 10. 2022, overeným Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom dňa 11. 11. 2022 pod číslom G1 509/2022.

Podľa ust. § 9a ods. (1) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ak zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou,
- c) priamym predajom.

Zákon ustanovuje inak v ust. § 9a ods. (8).

§ 9a ods. (8) b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

Ustanovenia ods. (1) sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to:

- b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Na základe Žiadosti pani Bartovičovej zo dňa 21. 11. 2022 bol zo strany Mesta Leopoldov oslovený znalec v odbore Stavebníctvo na vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemkov parcely registra „C“ – parc. č. 616/3 a 616/4 podľa vyššie uvedeného geometrického plánu.

Všeobecná hodnota bola Znaleckým posudkom č. 16/2023 zo dňa 02. 02. 2023 stanovená v zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhodnotenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pozemok	Výmera v m ²	Jednotková hodnota pozemku (v € na m ²)	Všeobecná hodnota pozemku v €
616/3	53,00	49,70	2 634,10
616/4	53,00	49,70	2 634,10
	106,00	49,70	5 268,20

Po oboznámení pani Jarmily Bartovičovej s obsahom a cenou stanovenou znaleckým posudkom, bola Mestu Leopoldov dňa 29. 03. 2023 doručená Žiadosť o zníženie ceny odkupovaného pozemku o 1/3 oproti cene určenej znalcom. Ako dôvod uvádza nezohľadnenie určitých skutočností vo vyhodnotení všeobecnej hodnoty pozemkov, citované konkrétne:

- „*pozemok bol pôvodne močiar, ktorý bol mojimi rodičmi na vlastné náklady vysušený a zavázaný štrkom bolo to teda nákladné a pracné na naše náklady sme pozemok vytvorili,*
- *atraktivitu lokality znižuje aj blízkosť železnice/ hlučnosť a tiež ochranné pásmo jadrovej elektrárne,*
- *pozemok užívali rodičia viac ako 30 rokov a v čase kde stavali dom rok 1951 mohla byť orientačná cena cc.a 1 Kčs/m², tak dlhá doba užívania by splňala aj definíciu vydržania podľa starého zákona o vydržaní,*
- *možnosť záplav vzhľadom na rieku Váh“.*

Dňa 13. 04. 2023 bolo na zasadnutí mestského zastupiteľstva prijaté uznesenie číslo C/5/2023/2:

Mestské zastupiteľstvo schvaľuje odpredaj pozemku pod rodinným domom so súpisným číslom 199, parcela KN-C č. 616/4 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha, v k. ú. Leopoldov vrátane príľahlej plochy pozemku KN-C parcelné číslo 616/3 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha, v k. ú. Leopoldov, ktoré boli odčlenené od pozemku KN-E parcelné číslo 243/3, o výmere 13 817 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k. ú. Leopoldov, vedeného na LV č. 1200 Geometrickým plánom č. 135/2022 zo dňa 28. 10. 2022 overeným Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom dňa 11. 11. 2022 pod číslom G1 509/2022, kupujúcej pani Jarmile Bartovičovej, trvale bytom Moyzesova 1018/33, 920 41 Leopoldov za cenu 50,83 €/m². Odpredaj pozemku je v súlade s § 9a ods. (8) písm. b) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Celková kúpna cena predstavuje 5 387,98 €. Správny poplatok za podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností hradí kupujúci.

Uvedené uznesenie bolo pani Bartovičovej doručené, na základe čoho bola z jej strany dňa 19. 06. 2023 doručená žiadosť o odkúpenie len pozemku registra „C“ – parc. č. 616/4 pod rodinným domom.

Na zostávajúcu využívanú parcelu registra „C“ č. 616/3 navrhuje uzatvoriť nájomnú zmluvu.

Dňa 26. 06. 2023 bolo prijaté uznesenie mestského zastupiteľstva č. C/7/2023/4:

MZ schvaľuje presun prerokovania odpredaja pozemku pod rodinným domom so súpisným číslom 199, parcela KN-C č. 616/4 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha, v k. ú. Leopoldov, ktorý bol odčlenený od pozemku KN-E parcelné číslo 243/3, o výmere 13 817 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k. ú. Leopoldov, vedeného na LV č. 1200 Geometrickým plánom č. 135/2022 zo dňa 28. 10. 2022 overeným Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom dňa 11. 11. 2022 pod číslom G1 509/2022, na zasadnutie mestského zastupiteľstva v septembri 2023.

Mestské zastupiteľstvo odporučilo súčasne spracovať materiál k prenájmu pozemku parcelné číslo KN-C 616/3 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha, v k. ú. Leopoldov, ktorý bol odčlenený od pozemku KN-E parcelné číslo 243/3, o výmere 13 817 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k. ú. Leopoldov, vedeného na LV č. 1200 Geometrickým plánom č. 135/2022 zo dňa 28. 10. 2022 overeným Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom dňa 11. 11. 2022 pod číslom G1 509/2022.

NÁJOM POZEMKU KN-C PARCELNÉ ČÍSLO 616/3:

§ 9a ods. (8) písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

„...pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.“

§ 9a ods. (9) zák. čl. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

„...ustanovenia je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem

....

c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa....

Dňa 09. 08. 2023 bol vyhotovený Znalecký posudok č. 88/2023 na Stanovenie výšky nájmu pozemkovej nehnuteľnosti: Pozemku parcely registra „C“ KN č. 616/3, ktorým bola určená rekapitulácia nájmu **vo výške 190,00 eur/rok.**

Zhrnutie a odporúčania:

Prevod pozemku KN-C parcelné číslo 616/4:

ide o prevod pozemku mesta, ktorý je zastavaný stavbou vo vlastníctve žiadateľa, odporúčame schváliť mestskému zastupiteľstvu odpredaj daných pozemkov za cenu stanovenú Znaleckým posudkom č. 16/2023 zo dňa 02. 02. 2023.

Cena za vypracovanie znaleckého posudku na odpredaj pozemku KN-C parcelné číslo 616/4 vo výške 120,00 € a cena za vypracovanie za vypracovanie znaleckého posudku na prenájom pozemku KN-C parcelné číslo 616/3 vo výške 70 € bude rozpočítaná v kúpnej cene za m² nasledovne:

cena znaleckého posudku: 120 eur + 70 eur = 190/53 m² = 3,58 eur

+ hodnota stanovená znaleckým posudkom: 49,70 eur/m²

= **53,28 eur/m²**

Prenájom pozemku KN-C parcelné číslo 616/3:

ide o prenájom pozemku, ktorý má žiadateľka historicky oplotený, užíva ho ako vlastný a platí zaň daň z nehnuteľností, preto odporúčame mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer prenechať do nájmu majetok mesta – pozemok KN-C parcelné číslo 616/3 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha, v k. ú. Leopoldov, ktorý bol odčlenený od pozemku KN-E parcelné číslo 243/3, o výmere 13 817 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k. ú. Leopoldov, vedeného na LV č. 1200 Geometrickým plánom č. 135/2022 zo dňa 28. 10. 2022 overeným Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom dňa 11. 11. 2022 pod číslom G1 509/2022 z dôvodu hodného osobitného zreteľa žiadateľke pani Jarmile Bartovičovej, trvale bytom Moyzesova 1018/33, 920 41 Leopoldov za cenu nájmu stanovenú znaleckým posudkom vo výške 190 eur/rok .

Samotný prenájom pozemku bude schválený na najbližšom zasadnutí mestského zastupiteľstva (podľa obsahového a časového harmonogramu – dňa 06. 11. 2023)

Návrhy na uznesenie:

18. september 2023

MZ ruší uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo schvaľuje odpredaj pozemku pod rodinným domom so súpisným číslom 199, parcela KN-C č. 616/4 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha, v k. ú. Leopoldov vrátane príľahlej plochy pozemku KN-C parcelné číslo 616/3 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha, v k. ú. Leopoldov, ktoré boli odčlenené od pozemku KN-E parcelné číslo 243/3, o výmere 13 817 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k. ú. Leopoldov, vedeného na LV č. 1200 Geometrickým plánom č. 135/2022 zo dňa 28. 10. 2022 overeným Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom dňa 11. 11. 2022 pod číslom G1 509/2022, kupujúcej pani Jarmile Bartovičovej, trvale bytom Moyzesova 1018/33, 920 41 Leopoldov za cenu 50,83 €/m². Odpredaj pozemku je v súlade s § 9a ods. (8) písm. b) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Celková kúpna cena predstavuje 5 387,98 €. Správny poplatok za podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností hradí kupujúci.

MZ schvaľuje:

1. Odpredaj pozemku pod rodinným domom so súpisným číslom 199, parcela KN-C č. 616/4 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha, v k. ú. Leopoldov, ktorý bol odčlenený od pozemku KN-E parcelné číslo 243/3, o výmere 13 817 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k. ú. Leopoldov, vedeného na LV č. 1200 Geometrickým plánom č. 135/2022 zo dňa 28. 10. 2022 overeným Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom dňa 11. 11. 2022 pod číslom G1 509/2022, kupujúcej pani Jarmile Bartovičovej, trvale bytom Moyzesova 1018/33, 920 41 Leopoldov za cenu 53,28 €/m². Odpredaj pozemku je v súlade s § 9a ods. (8) písm. b) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Celková kúpna cena predstavuje 2 823,84 €. Správny poplatok za podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností hradí kupujúci.

2. MZ schvaľuje v zmysle § 9a ods. (9) písm. c) Zákona č. 138/1991 o majetku obcí a v zmysle § 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov (Zásady hospodárenia) schválených dňa 24. 06. 2019 uznesením č. C/9/2019/7, **zámer prenechať do nájmu majetok mesta – pozemok KN-C parcelné číslo 616/3** o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha, v k. ú. Leopoldov, ktorý bol **odčlenený od pozemku KN-E parcelné číslo 243/3**, o výmere 13 817 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k. ú. Leopoldov, vedeného na LV č. 1200 Geometrickým plánom č. 135/2022 zo dňa 28. 10. 2022 overeným Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom dňa 11. 11. 2022 pod číslom G1 509/2022 **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** žiadateľke pani Jarmile Bartovičovej, trvale bytom Moyzesova 1018/33, 920 41 Leopoldov za cenu nájmu stanovenú Znaleckým posudkom č. 88/2023 zo dňa 09. 08. 2023 vo výške 190 eur/rok.

Osobitný zreteľ je zdôvodnený nasledovne: Pozemok parcelné číslo KN-C 616/3 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha, v k. ú. Leopoldov, ktorý bol **odčlenený od pozemku KN-E parcelné číslo 243/3**, o výmere 13 817 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k. ú. Leopoldov, vedeného na LV č. 1200 Geometrickým plánom č. 135/2022 zo dňa 28. 10. 2022 overeným Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom dňa 11. 11. 2022 pod číslom G1 509/2022 tvorí príľahlý pozemok k rodinnému domu súpisné číslo 199 vo vlastníctve žiadateľky pani Jarmily Bartovičovej, trvale bytom Moyzesova 1018/33, 920

41 Leopoldov. Žiadateľka má daný pozemok historicky oplotený, užíva ho ako vlastný, platí zaň riadne daň z nehnuteľností.

06. november 2023

MZ schvaľuje prenajatie **majetku mesta – pozemku KN-C parcelné číslo 616/3** o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha, v k. ú. Leopoldov, ktorý bol **odčlenený od pozemku KN-E parcelné číslo 243/3**, o výmere 13 817 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v k. ú. Leopoldov, vedeného na LV č. 1200 Geometrickým plánom č. 135/2022 zo dňa 28. 10. 2022 overeným Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom dňa 11. 11. 2022 pod číslom G1 509/2022 **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** žiadateľke pani Jarmile Bartovičovej, trvale bytom Moyzesova 1018/33, 920 41 Leopoldov za cenu nájmu stanovenú Znaleckým posudkom č. 88/2023 zo dňa 09. 08. 2023 vo výške 190 eur/rok.

Prílohy:

1. Žiadosť o odkúpenie pozemkov zo dňa 19. 06. 2023
2. znalecký posudok – stanovenie hodnoty ročného nájmu