

Názov materiálu: Zámer zameniť pozemok KN-C parc. č. 2646/371 vo vlastníctve Mesta Leopoldov s pozemkom KN-E parc. č. 274 vo vlastníctve RNDr. Dariny Müllerovej

Predkladateľ: Ing. Adriana Urbanová, prednostka MsÚ Leopoldov

Dátum spracovania: 23. 02. 2024

Určenie pre orgán mesta: komisie MZ, Mestské zastupiteľstvo, hlavný kontrolór

Východisko - zdôvodnenie potreby materiálu

Žiadosť RNDr. Dariny Müllerovej o zámenu časti pozemku KN-C parc. č. 2646/30 vo vlastníctve Mesta Leopoldov s pozemkom KN-E parc. č. 274 o výmere 888 m² vo vlastníctve RNDr. Dariny Müllerovej.

Informačný základ – hlavný obsah materiálu:

Pani RNDr. Darina Müllerová, trvale bytom Haburská 83/3, 821 01 Bratislava sa na Mesto Leopoldov obrátila so žiadosťou o zámenu časti pozemku KN-C parc. č. 2646/30, druh pozemku orná pôda v celkovej výmere 4493 m², v k. ú. Leopoldov vo vlastníctve Mesta Leopoldov, za pozemok KN-C parc. č. 274, druh pozemku orná pôda, vo výmere 888 m², v k. ú. Leopoldov vo výlučnom vlastníctve RNDr. Dariny Müllerovej.

Pozemok KN-C parc. č. 2646/30:



Pozemok KN-E parc. č. 274:



O pozemok KN-E parc. č. 274, druh pozemku orná pôda, vo výmere 888 m², v k. ú. Leopoldov vo výlučnom vlastníctve RNDr. Dariny Müllerovej javí Mesto Leopoldov dlhodobý záujem, nakoľko sa daný pozemok podľa územného plánu mesta nachádza v záujmovej oblasti mesta s funkciou „Plochy športových areálov a zariadení“.

Mestské zastupiteľstvo schválilo na svojom zasadnutí dňa 18. 09. 2023 nasledovné uznesenie č. C/8/2023/7:

MZ schvaľuje Zadanie spracovania geometrického plánu na odčlenenie časti pozemku KN-C parc. č. 2646/30 a spracovania znaleckého posudku na geometrickým plánom odčlenenú časť pozemku KN-C parc. č. 2646/30 a znaleckého posudku na pozemok KN-E parc. č. 274 s výmerou 888 m² za účelom zámény časti pozemku KN-C parc. č. 2646/30, druh pozemku orná pôda v celkovej výmere 4493 m², v k. ú. Leopoldov vo vlastníctve Mesta Leopoldov, za pozemok KN-C parc. č. 274, druh pozemku orná pôda, vo výmere 888 m², v k. ú. Leopoldov vo výlučnom vlastníctve RNDr. Dariny Müllerovej, trvale bytom Haburská 83/3, 821 01 Bratislava.

Mesto Leopoldov zadalo spracovanie geometrického plánu na oddelenie pozemku v porovnateľnej hodnote k pozemkovej nehnuteľnosti KN-E parcelné číslo 274. Dňa 11. 12. 2023 bol vyhotovený geodetom Geometrický plán č. 52/2023, overený dňa 27. 12. 2023 Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom pod číslom G1 519/2023. Uvedeným geometrickým plánom bol od pozemku KN-C parc. č. 2646/30 o výmere 3 584 m², druh pozemku orná pôda odčlenený pozemok KN-C č. 2646/371 o výmere 1619 m², druh pozemku orná pôda.

(Náklady na zhotovenie geometrického plánu predstavovali **325 eur.**)

§ 21 ods. (1) Zákona NRSR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom:

V záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona.

§ 23 ods. (1) Zákona NRSR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom:

Ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 3 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok.

§ 24 ods. (3) Zákona NRSR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom:

(3) Podľa § 22 a 23 sa nepostupuje, ak

a) sa pozemok uvedený v § 21 ods. 1 rozdeľuje na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť, alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav,

Jednou z výnimiek z drobenia poľnohospodárskej pôdy je práve skutočnosť, že pozemok sa podľa územného plánu nachádza v zóne priemyselnej výroby, je na nej možné budovať objekty určené na priemyselnú výrobu.

Časť pozemku parc. č. 2646/30 (reg. C), k.ú. Leopoldov sa podľa základnej charakteristiky a regulácie využitia jednotlivých plôch (záväznej časti schváleného územného plánu mesta) nachádza v lokalite C02 – Plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby a časť pozemkov sa nachádza v lokalite Z3 – Plochy izolačnej zelene (funkcia izolačná a ochranná zeleň – návrhová etapa). Naprieč pozemkom vedú dve komunikácie:

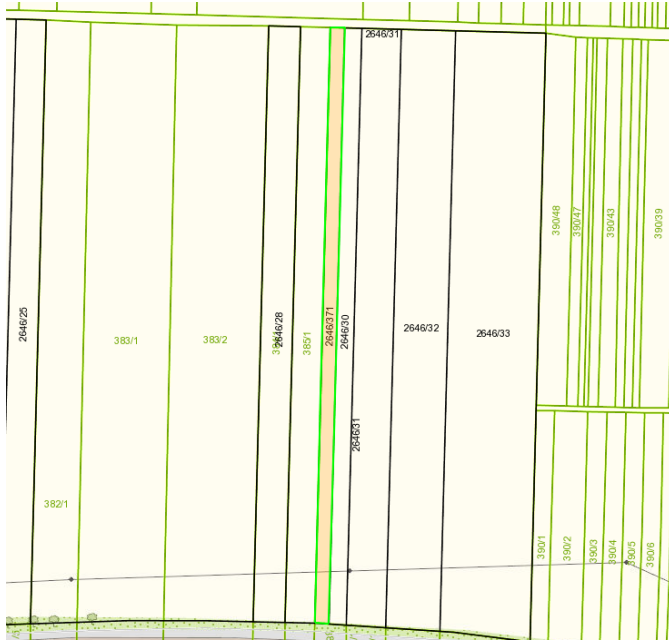
- a) cesta II. triedy (návrhová etapa) a jej ochranné pásmo po oboch stranách;
- b) prístupová komunikácia vedúca naprieč lokalitou C02.

Ochranné pásma: naprieč pozemkom vedie ochranné pásmo ciest I., II. a III. triedy 2x (pri ceste I. triedy v šírke 50 m od osi komunikácie na obe strany; pri ceste II. triedy v šírke 25 m od osi komunikácie na obe strany), ochranné pásmo el. vzdušných vedení (navrhnutých na zrušenie) a ochranné pásmo plynovodu.

Na Okresný úrad Hlohovec, katastrálny odbor bola doručená dňa 15. 01. 2024 Žiadosť o zápis geometrického plánu číslo overenia G1 519/2023 do katastra nehnuteľností a informáciu

o začlenení pozemku v rámci územného plánu Mesta Leopoldov, aby bolo možné danú parcelu KN-C 2646/30 rozdeliť (rozdrobiť).

Dňa 15. 02. 2024 prijalo Mesto Leopoldov informáciu o tom, že pozemok KN-C 2646/371, druh pozemku orná pôda o výmere 1619 m² bol záznamovým konaním odčlenený od pozemku KN-C 2646/30 a zapísaný do katastra nehnuteľností:



Na základe geometrického plánu a územnoplánovacej informácie bol zhotovený Znalecký posudok číslo 11/2024 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti Pozemku parcela registra E KN č. 274 a pozemku parcely registra C KN č. 2646/371. Všeobecná hodnota bola stanovená k zámene pozemkov v zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

(Náklady na spracovanie znaleckého posudku predstavovali **180 eur**)

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa použila metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.)

Podklad tvorila územno-plánovacia informácia.

- **Pozemok parc. č. 2646/30 (reg. C), k. ú. Leopoldov (od ktorého bol odčlenený pozemok KN-C parc. č. 2646/371)**

Časť pozemku parc. č. 2646/30 (reg. C), k. ú. Leopoldov sa podľa základnej charakteristiky a regulácie využitia jednotlivých plôch (záväznej časti schváleného územného plánu mesta) nachádza v lokalite C02 – Plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb a stavebnej

výroby a časť pozemkov sa nachádza v lokalite Z3 – Plochy izolačnej zelene (funkcia izolačná a ochranná zeleň – návrhová etapa). Naprieč pozemkom vedú dve komunikácie:

- a) cesta II. triedy (návrhová etapa) a jej ochranné pásmo po oboch stranách;
- b) prístupová komunikácia vedúca naprieč lokalitou C02.

Ochranné pásma: naprieč pozemkom vedie ochranné pásmo ciest I., II. a III. triedy 2x (pri ceste I. triedy v šírke 50 m od osi komunikácie na obe strany; pri ceste II. triedy v šírke 25 m od osi komunikácie na obe strany), ochranné pásmo el. vzdušných vedení (navrhnutých na zrušenie) a ochranné pásmo plynovodu.

Vyhodnotenie stanovenia hodnoty pozemku:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku v eurách/m ²	Výmera pozemku v m ²	Všeobecná hodnota pozemku v eurách
12,39	1619	20 059,41

- Pozemok parc. č. 274 (reg. E), k. ú. Leopoldov:

Pozemok parc. č. 274 (reg. E) sa podľa základnej charakteristiky a regulácie využitia jednotlivých plôch (záväznej časti schváleného územného plánu mesta) nachádza v lokalite B03 – Plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu (návrhová etapa). Pozdĺž pozemku je vedená komunikácia.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku v eurách/m ²	Výmera pozemku v m ²	Všeobecná hodnota pozemku v eurách
22,59	888	20 059,92

Zámena pozemkov sa uskutoční v pomere 1:1 bez finančného vyrovnania. Náklady so zámenou pozemkov spojené (vyhotovenie geometrického plánu, vyhotovenie znaleckého posudku, správny poplatok za návrh na vklad do katastra nehnuteľností), hradí v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov RNDr. Darina Müllerová.

§ 9a ods. (1) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže
- b) dobrovoľnou dražbou (ďalej len „dražba“) alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

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

§ 9a ods. (15) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode:

f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

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.

Výňatok z usmernenia Ministerstva financií Slovenskej republiky: Zákon o majetku obcí neupravuje prevod majetku formou zámennej zmluvy, nevylučuje však ani možnosť obcí uzavrieť zámennú zmluvu. Obec môže uzavrieť zámennú zmluvu na základe použitia § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhodne obecné zastupiteľstvo. Všeobecne je potrebné posudzovať výmenu majetku obce z pohľadu účelnosti a výhodnosti pre obec, teda táto transakcia by mala byť pre obec vhodnejšia, ako predaj majetku obce, resp. nadobudnutie nejakej veci kúpnu zmluvou, pričom je potrebné rešpektovať zásady hospodárnosti, účelovosti a transparentnosti.

§ 10 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov

Prevody vlastníctva z dôvodov hodných osobitného zreteľa:

(3) Dôvody hodné osobitného zreteľa, kedy sa predajom **rieši celospoločenský záujem obyvateľov mesta a ekonomický prospech ustupuje do úzadia:**

a) Prevod pozemkov za účelom budovania verejnoprospešných stavieb, napr. prístupových komunikácií, parkovísk, chodníkov, zelených plôch, **ihrísk** a pod., **ktoré budú využívané verejnosťou,**

b) prevod nehnuteľností, ktorým sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. vysporiadanie pozemkov pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta, **vysporiadanie pozemkov určených podľa územného plánu mesta na športoviská,** rozšírenie cintorína, plochy bývania, plochy občianskej vybavenosti...),

d) prevod majetku, ktorým sa prispeje k zabezpečeniu kultúrneho, **telovýchovného,** osvetového alebo zdravotného **rozvoja obce a jeho obyvateľov** (napr. budovy a vysporiadanie pozemkov pod budovami zdravotníckych zariadení, súkromných ZUŠ, centier voľného času, **športovísk**)

(4) Podľa odseku (3) tohto článku sa postupuje aj pri zámene, zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, zriaďovaní vecných bremien, záložného práva.

Zhrnutie a odporúčania:

Odporúčame finančnej komisii posúdiť prebytočnosť pozemku KN-C parcelné číslo 2646/371, druh pozemku orná pôda, o výmere 1619 m².

Odporúčame mestskému zastupiteľstvu schváliť prebytočnosť pozemku KN-C parcelné číslo 2646/371, druh pozemku orná pôda, o výmere 1619 m².

Odporúčame mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer zámenny pozemkov v zmysle § 9a ods. (15) písm. f) zákona č. 139/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu osobitného zreteľa.

O samotnej zámene pozemkov rozhodne mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí v apríli 2024.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo schvaľuje:

- a) skutočnosť, že majetok Mesta Leopoldov - pozemková nehnuteľnosť KN-C parcelné číslo 2646/371, druh pozemku orná pôda, o výmere 1619 m², nachádzajúca sa v k. ú. Leopoldov, vedená na liste vlastníctva č. 1200, vo vlastníctve Mesta Leopoldov - je prebytočná, Mesto Leopoldov ju prostredníctvom svojich orgánov a správcov trvale nepoužíva na plnenie svojich úloh. Pozemková nehnuteľnosť KN-C parcelné číslo 2646/371, druh pozemku orná pôda, o výmere 1619 m² spĺňa nasledovné konkrétne

kritéria definované v § 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov schválených uznesením č. C/13/2024/6 dňa 26. 02. 2024:

- a) je to nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, ktorú mesto nevyužíva pre plnenie svojich úloh viac ako 5 rokov,
- c) je to nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, na ktorej spravidla nemá mesto alokované prostriedky v aktuálnom trojročnom rozpočte, pričom ani je možné jej využitie v kontexte možných externých zdrojov financovania,
- d) je to nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, ktorej ďalšie využívanie nie je zahrnuté v aktuálnom PHSR alebo inom strategickom dokumente.
- b) MZ schvaľuje zámer zámeny pozemku KN-C parcelné číslo 2646/371, druh pozemku orná pôda, o výmere 1619 m², nachádzajúceho sa v k. ú. Leopoldov, vedeného na liste vlastníctva č. 1200, vo vlastníctve Mesta Leopoldov za pozemok KN-E parcelné číslo 274, druh pozemku orná pôda, o výmere 888 m², nachádzajúceho sa v k. ú. Leopoldov, vedeného na liste vlastníctva č. 934 vo vlastníctve RNDr. Dariny Müllerovej, Haburská 83/3, 821 01 Bratislava, v zmysle § 9a ods. (15) písm. f) zákona č. 139/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu osobitného zreteľa.

Osobitný zreteľ je v súlade s § 10 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov schválených dňa 26. 02. 2024 uznesením č. C/13/2024/6 zdôvodnený nasledovne: Pozemok KN-E parc. č. 274 sa podľa základnej charakteristiky a regulácie využitia jednotlivých plôch (záväznej časti schváleného územného plánu mesta) nachádza v lokalite B03 – Plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu (návrhová etapa). Mesto Leopoldov dlhodobo javí záujem o predmetný pozemok ako i o iné pozemky v súkromnom vlastníctve v danej lokalite. Získanie pozemku KN-E parc. č. 274 do vlastníctva mesta rieši celospoločenský záujem obyvateľov mesta Leopoldov, pri ktorom ekonomický prospech ustupuje do úzadia, nakoľko je to pozemok určený podľa územného plánu na športoviská (§ 10 ods. (3) písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov) a jeho budúcim využitím sa prispeje k zabezpečeniu telovýchovného rozvoja obce a jeho obyvateľov (§ 10 ods. (3) písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov).

Zámena pozemkov sa uskutoční v pomere 1:1 bez finančného vyrovnania, a to na základe Znaleckého posudku č. 11/2024 zo dňa 09. 01. 2024, vypracovaného Ing. Róbertom Gergičom, ktorý hodnotu predmetov zámeny stanovil nasledovne:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku KN-C parc. č. 2646/371 v eurách/m ²	Výmera pozemku v m ²	Všeobecná hodnota pozemku v eurách
12,39	1619	20 059,41

Jednotková všeobecná hodnota pozemku KN-E parc. č. 274 v eurách/m ²	Výmera pozemku v m ²	Všeobecná hodnota pozemku v eurách
22,59	888	20 059,92

Náklady spojené so zámenou pozemkov - náklady na zhotovenie geometrického plánu vo výške 325 eur, náklady na spracovanie znaleckého posudku vo výške 180 eur a náklady za správny poplatok za prevod vlastníctva, hradí podľa ustanovenia § 10 ods. (6) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov RNDr. Darina Müllerová.

Prílohy:

Geometrický plán G1 519/2023

Znalecký posudok č. 11/2024