

Názov materiálu: Schválenie prebytočnosti a posúdenie zámeru predaja pozemku KN-C parc. č. 2641/2, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 6 956 m² vo vlastníctve Mesta Leopoldov

Predkladateľ: Ing. Adriana Urbanová, MBA - prednostka MsÚ Leopoldov

Dátum spracovania: 28. 11. 2024

Určenie pre orgán mesta: Finančná komisia, Komisia investičných činností, územného plánovania, výstavby a životného prostredia, Mestské zastupiteľstvo

Východisko - zdôvodnenie potreby materiálu

„Ponuka na odkúpenie nehnuteľnosti/pozemku“ zo dňa 28. 11. 2024 doručená od DANY SLOVAKIA, a. s., Nitrianska 3342/99, 920 01 Hlohovec.

Informačný základ – hlavný obsah materiálu:

Spoločnosť DANY SLOVAKIA, a.s. so sídlom Nitrianska 3342/99, 920 01 Hlohovec si doručila žiadosť o odkúpenie pozemku KN-C parc. č. 2641/2, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 6 956 m² vo vlastníctve Mesta Leopoldov (list vlastníctva č. 1200) v k. ú. Leopoldov.

Spoločnosť DANY SLOVAKIA, a.s. vlastní nasledovné susedné pozemky v k. ú. Hlohovec – Šulekovo: pozemok KN-C 2649/32, KN 2649/34, 2648/7, 2648/8, 2650/11, ktoré sú zapísané na LV č. 5293.



Spoločnosť DANY SLOVAKIA, a. s. uvádza vo svojej žiadosti, že pripravuje v predmetnej lokalite investičný zámer nákupného centra, ktorého podmienkou realizácie je aj vybudovanie a skvalitnenie dopravnej cestnej infraštruktúry v danej lokalite.

Lokalita z pohľadu územného plánu Mesta Leopoldov:

Mesto Leopoldov, ako príslušný orgán územného plánovania, na základe žiadosti prijatej dňa 28.11.2024 vo veci poskytnutia územnoplánovacej informácie pre nižšie uvedenú parcelu v katastrálnom území Leopoldov, vydáva nasledovnú územnoplánovaciu informáciu:

Bližšia špecifikácia parciel podľa dát katastra nehnuteľností, k. ú. Leopoldov:

p.reg. "C" č.	výmera (m ²)	LV číslo	druh pozemku	umiestnenie pozemku
2641/2	6956	1200	Trvalý trávnatý porast	pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Časť sledovaného pozemku sa nachádza v regulačnom bloku Z05, etapa návrh a časť pozemku je bez vymedzenia regulačného bloku, t.j. ako ostatné plochy. Malá krajná časť pozemku zasahuje do Koridoru na výstavbu verejných miestnych komunikácií vrátane sietí technickej vybavenosti v komplexnom rozsahu resp. do Lokality líniového rozvoja (cesty, chodníky, cyklochodníky). Z hľadiska priestorových limitov ochrany prírody sa na časti pozemku nachádza Biocentrum lokálne, etapa návrh. Na pozemku sa nenachádza žiadne ochranné pásmo.

Funkčné využitie regulačného bloku Z05 určené v záväznej časti Územného plánu mesta Leopoldov (ďalej len „ÚPN“), ktorá bola vyhlásená VZN č. 52/2005 v zmysle ďalších zmien a doplnkov je nasledovné:

Z05 – Plochy krajinnej zelene

Základná charakteristika: územie slúži pre budovanie plôch kompaktnej zelene mimo zastavané územie, resp. v dotyku so zastavaným územím s ekostabilizačnou, ekologickou a krajinnotvornou funkciou (aj biocentrá, biokoridory, interakčné prvky) na zachovanie a obnovu prírodných a krajinných hodnôt územia.

Funkčné využitie:

Prípustné funkcie

- dominantné (primárne) funkcie
 - vysoká a nízka krajinná zeleň, lesné porasty (vrátane hospodárskych lesov a lesov osobitného určenia), lesoparky, nelesná drevinová vegetácia, zeleň líniová pri vodných tokoch, zeleň rozptýlená vo voľnej krajine,
- vhodné funkcie
 - plochy a zariadenia prírodných športových plôch (vrátane detských ihrísk) a oddychovo relaxačných trás s oddychovými priestormi (prístrešky, informačné tabule, lavičky a pod.)
 - príslušné cyklistické a pešie komunikácie
- podmienené vhodné funkcie
 - obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - malé parkoviská pre cyklistov a turistov

Nepripustné funkcie

- ostatná výstavba objektov

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
- umiestňovanie reklamných a propagačných stavieb

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie rezidentov (návštevníkov) musí byť riešené mimo plôch krajinej zelene. Umiestňovať ich na príľahlých plochách.

Táto územnoplánovacia informácia platí vo väzbe na súčasne platný Územný plán mesta Leopoldov a jeho záväznú časť, ktorá bola vyhlásená VZN č. 52/2005, v zmysle ďalších zmien a doplnkov schválených do dátumu vydania tejto územnoplánovacej informácie.

Výňatok z grafickej časti ÚPN pre parcelu reg. „C“ č. 2614/2:



Aspekt hospodárenia s majetkom mesta:

§ 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

(1) Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä:

g) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný,

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

Kritériá pre určenie prebytočného a neupotrebitel'ného majetku mesta

(1) Prebytočným je majetok mesta, ktorý mesto prostredníctvom svojich orgánov a správcov trvale nepoužíva na plnenie svojich úloh alebo v budúcnosti by starostlivosť o tento majetok bola ekonomicky neefektívna a nevýhodná (zvyšovanie nákladov na údržbu, správu...). Prebytočnosť posudzuje **finančná komisia mestského zastupiteľstva**.

Prebytočným majetkom mesta je najmä:

- a) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, ktorú mesto nevyužíva pre plnenie svojich úloh viac ako 5 rokov,
- b) hnutel'ný majetok vo vlastníctve mesta, ktorý mesto nevyužíva pre plnenie svojich úloh viac ako 5 rokov,
- c) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, na ktorej sprevádzkovanie nemá mesto alokované prostriedky v aktuálnom trojročnom rozpočte, pričom ani nie je možné jej využitie v kontexte možných externých zdrojov financovania,
- d) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, ktorej ďalšie využívanie nie je zahrnuté v aktuálnom PHSR alebo inom strategickom dokumente,
- e) pozemky vo vlastníctve mesta, ktoré sú príľahlé k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa a slúžia alebo môžu slúžiť iba pre jeho potreby.

Procesne je nevyhnutné pri prevode mestského majetku prijímať nasledovné uznesenia, ktoré však nemusia byť prijaté na jednom zasadnutí mestského zastupiteľstva:

- a) MZ schvaľuje, že majetok – konkrétny majetok – je prebytočný prípadne neupotrebitel'ný. Plus stanovisko finančnej komisie.
- b) MZ schvaľuje zámer predaja – konkrétny majetok.
- c) MZ schvaľuje spôsob, akým sa predaj konkrétneho majetku uskutoční – napr. predaj majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa so zdôvodneným osobitným zreteľom, obchodná verejná súťaž (OVS), priamy predaj atď.
- d) MZ schvaľuje (pri OVS) podmienky OVS.

Zhrnutie a odporúčania:

Odporúčame členom Finančnej komisie pri MZ v Leopoldove, aby posúdila prebytočnosť pozemku KN-C parc. č. 2641/2, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 6 956 m² vo vlastníctve Mesta Leopoldov (list vlastníctva č. 1200) v k. ú. Leopoldov.

Majetok spĺňa nasledovné kritériá prebytočnosti:

- a) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, ktorú mesto nevyužíva pre plnenie svojich úloh viac ako 5 rokov,
- c) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, na ktorej sprevádzkovanie nemá mesto alokované prostriedky v aktuálnom trojročnom rozpočte, pričom ani nie je možné jej využitie v kontexte možných externých zdrojov financovania,

d) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, ktorej ďalšie využívanie nie je zahrnuté v aktuálnom PHSR alebo inom strategickom dokumente.

Odporúčame poslancom Mestského zastupiteľstva v Leopoldove, aby po posúdení prebytočnosti posúdili zámer predaja pozemkovej nehnuteľnosti KN-C parc. č. 2641/2, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 6 956 m² vo vlastníctve Mesta Leopoldov (list vlastníctva č. 1200) v k. ú. Leopoldov.

Odporúčame poslancom Mestského zastupiteľstva, aby v prípade posúdení zámeru predaja prehodnotili spôsoby predaja predmetného majetku.

§ 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

(1) 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.

§ 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

(15) 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 trojpäťtinovou 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;

(16) Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 15 písm. f) tretieho bodu.

Odporúčame poslancom mestského zastupiteľstva vziať do úvahy dva spôsoby predaja majetku, a to **dôvod hodný osobitného zreteľa a obchodnú verejnú súťaž (OVS).**

§ 10 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov, schválených uznesením č. C/13/2024/6 dňa 26. 02. 2024:

Prevody vlastníctva z dôvodov hodných osobitného zreteľa

(1) Dôvody hodné osobitného zreteľa, kedy sa predajom mestského majetku rieši **individuálny problém jednotlivca**:

a) prevod pozemku, ktorý bol v minulosti predmetom prevodu do vlastníctva žiadateľa, avšak nedošlo k zápisu prevodu vlastníctva tohto pozemku v katastri nehnuteľností. Podmienkou tohto prevodu je preukázanie:

- platného a účinného právneho úkonu, predmetom ktorého bol prevod vlastníctva,
- úhrady kúpnej ceny (tzv. krivdy z minulosti)

b) prevod pozemku s výmerou do 10 m² (plocha pozemku svojou veľkosťou neumožní realizáciu garáže, stojiska na vozidlo a pod.), na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa s dôvodným predpokladom, že mestu by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom,

c) prevod pozemku, ktorým sa prispeje k účelnejšiemu využívaniu iného majetku – napr. scelenie nesúrodých parciel, účelnejšie usporiadanie majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta a tretích osôb,

d) prevod pozemku, ak nemožno predpokladať, že by ho mohla nadobudnúť iná osoba ako záujemca alebo ak iná osoba ako záujemca nemôže nadobudnúť daný pozemok,

e) prevod pozemkov tvoriacich jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa za účelom vybudovania a užívania vjazdu

f) prevod pozemkov dlhodobo využívaných vlastníkom susednej nehnuteľnosti za predpokladu, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností, (napr. historicky oplotené predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú umiestnené aj vstupy do domov, garáží a pod., záhrady za rodinnými domami, na ktoré je prístup len cez pozemok žiadateľa) za predpokladu, že prevádzaná výmera nepresahuje 300 m²,

g) prevod pozemkov na záhradkárske účely v záhradkárskych osadách pri dodržaní zákona 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov,

h) prevod majetku, ak sa tým zabezpečí mimosúdne riešenie sporu (duplicitné vlastníctvo),

i) prevod pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku (Zákon č. 504/2003 Z. z.)

j) pozemkov tvoriacich súčasť areálu pri objekte vo vlastníctve žiadateľa

k) prevod pozemku, ktorý bol zabratý zateplením objektu vo vlastníctve žiadateľa v rozsahu zrejmého z porealizačného zamerania.

§ 10 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov, schválených uznesením č. C/13/2024/6 dňa 26. 02. 2024:

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 (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...),

c) prevod nehnuteľností za účelom vysporiadania duplicitného vlastníctva,

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, napr. zdravotníckych zariadení, súkromných ZUŠ, centier voľného času, športovísk)

e) prevod majetku, ktorým sa prispeje k ochrane života, zdravia a bezpečnosti obyvateľov a ich majetku,

f) prevod majetku, ak bude prevod majetku mesta slúžiť k zabezpečeniu bytovej otázky väčšej skupiny osôb, alebo sa ním zabezpečí realizácia a naplnenie zámerov individuálnej bytovej výstavby v meste alebo sa tým prispeje k rozšíreniu individuálnej bytovej výstavby,

g) prevod nehnuteľností zdravotníckym zariadeniam poskytovateľom zdravotnej starostlivosti a sociálnej služby v dôsledku čoho sa zabezpečí dostupnosť služieb alebo zvýši úroveň zabezpečenia zdravotných a sociálnych služieb v meste,

h) prevod nebytových priestorov a budov pre verejné inštitúcie (napr. zdravotné poisťovne, sociálna poisťovňa, dôchodková poisťovňa a iné priestory podobných úžitkových vlastností), ktoré sú zriadené pre potreby mesta a občanov

i) prevod nebytových priestorov a budov pre potreby zlepšenia dostupnosti služieb (napr. lekárne, predaj zdravotných pomôcok a iné priestory podobných úžitkových vlastností)

j) prevody pre iné verejnoprávne subjekty (t. j. iným mestám a obciam, VÚC, štát, štátne organizácie)

k) prevody majetku pre prirodzené monopoly (napr. vodárne, mobilní operátori)

l) prevody majetku z dôvodu, ak sa ani na tretíkrát nepodarilo prostredníctvom trhových mechanizmov (t. j. OVS, dražba, priamy predaj) previesť majetok vo vlastníctve mesta a o prevod majetku mesta prejavil záujem konkrétny kupujúci.

m) prevod majetku, ak sa tým zabezpečí mimosúdne riešenie sporu (duplicitné vlastníctvo)

n) prevod majetku mesta z dôvodu, že obec je vlastníkom nehnuteľností (pozemkov) nachádzajúcich sa na pozemkoch inej obce

o) ak prevod majetku mesta prispeje k podpore mimoriadne významných investičných akcií v meste a jeho bezprostrednom okolí – napr. stavby ciest, dráh, priemyselných parkov a vytváraní pracovných príležitostí v meste a jeho bezprostrednom okolí,

§ 10 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov, schválených uznesením č. C/13/2024/6 dňa 26. 02. 2024:

Prevody vlastníctva z dôvodov hodných osobitného zreteľa - pokračovanie

- p) ak prevod majetku mesta zabezpečí efektívnejšie využívanie verejných rozvodov – elektrickej sústavy, plynovej sústavy, vodovodnej alebo kanalizačnej sústavy
- r) nebytových priestorov kde sa nachádzajú kotolne, sklady, atď. slúžiace pre potreby obyvateľov bytových domov
- s) nebytových priestorov a budov pre rozvojové, informačné, reprezentačné, kancelárie združení a iné nekomerčné priestory podobných úžitkových vlastností, ktorých činnosť je zameraná v prospech mesta a občanov v rôznych oblastiach
- t) ak prevod majetku mesta prispeje k zvýšeniu ochrany životného prostredia, protipovodňovej ochrany, civilnej ochrany alebo protipožiarnej ochrany.

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

(5) Prevody majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa ods. (3) tohto článku nezakladajú dôvod na prevod pozemku za nižšiu kúpnu cenu.

Ak žiadosť o odkúpenie pozemku vo vlastníctve mesta nebude definovaná ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa aktuálne platných zásad hospodárenia s majetkom mesta, odporúčame posúdiť ako vhodný spôsob odpredaja obchodnú verejnú súťaž (OVS).

Od júla 1999 patrí obchodná verejná súťaž k zákonom preferovaným spôsobom prevodu vlastníctva obecného majetku, je to veľmi praktický inštitút, ktorého správne použitie účinne chráni záujmy obce a eliminuje podozrenia z protiprávneho nakladania s obecným majetkom. Základná právna úprava je uvedená v zákone č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a v zákone č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník - § 281 až § 288.

OVS sa javí ako bezpečný inštitút, najmä z toho dôvodu, že realizácia princípu voľnej súťaže na otvorenom trhu znamená spôsob prevodu, ktorý nemôže byť sporný z aspektu štátnej pomoci, je transparentný, a tým, že zobrazí a umožní zrealizovať trhovú cenu, optimálne uplatňuje v podmienkach trhového hospodárstva hodnotu predávaného majetku.

(cit. Právo pre ROPO a obce, v praxi, autor Mgr. Ladislav Briestenský)

OVS je súťažou predložených návrhov zmlúv, tj. mesto si vyberá medzi doručenými platnými súťažnými návrhmi zmlúv a po vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže zmluva vzniká pripojením podpisu vyhlasovateľa a včasným oznámením súťažnému partnerovi, že jeho návrh bol prijatý ako optimálny. Návrh zmluvy si mesto skoncipuje samo, a tým sa môže sústrediť na vyhodnotenie najdôležitejších kritérií (napr. cena, účel...).

Organizáciu OVS možno rozdeliť do nasledovných krokov:

1. rozhodnutie o vyhlásení OVS

2. vyhlásenie OVS a podmienok OVS
3. uzávierka podávania súťažných návrhov zmlúv
4. príprava vyhodnotenia a posudzovanie súťažných návrhov zmlúv
5. vlastné vyhodnotenie OVS.

Nakoľko od 01. 01. 2025 bude účinná novela o organizovaní OVS, predkladaný materiál približuje len základné princípy, ktoré zostanú po novele zachované.

Návrh na uznesenie dňa 09. 12. 2024:

MZ schvaľuje

po posúdení Finančnej komisie skutočnosť, že majetok Mesta Leopoldov - pozemková nehnuteľnosť **KN-C parc. č. 2641/2, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 6 956 m² vo vlastníctve Mesta Leopoldov (list vlastníctva č. 1200) v k. ú. Leopoldov** je prebytočná, Mesto Leopoldov ju prostredníctvom svojich orgánov a správcov trvale nepoužíva na plnenie svojich úloh. Pozemková nehnuteľnosť KN-C parc. č. 2641/2, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 6 956 m² vo vlastníctve Mesta Leopoldov (list vlastníctva č. 1200) v k. ú. Leopoldov spĺňa nasledovné konkrétne kritériá definované v § 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov schválených uznesením č. C/13/2024/6 dňa 26. 02. 2024:

- a) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, ktorú mesto nevyužíva pre plnenie svojich úloh viac ako 5 rokov,
- c) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, na ktorej sprevádzkovanie nemá mesto alokované prostriedky v aktuálnom trojročnom rozpočte, pričom ani nie je možné jej využitie v kontexte možných externých zdrojov financovania,
- d) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, ktorej ďalšie využívanie nie je zahrnuté v aktuálnom PHSR alebo inom strategickom dokumente.

Návrh na uznesenie január 2025:

MZ schvaľuje

1. Zámer predaja pozemkovej nehnuteľnosti KN-C parc. č. 2641/2, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 6 956 m² vo vlastníctve Mesta Leopoldov (list vlastníctva č. 1200) v k. ú. Leopoldov.
2. *MZ schvaľuje spôsob, akým sa predaj konkrétneho majetku uskutoční – napr. predaj majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa so zdôvodneným osobitným zreteľom, obchodná verejná súťaž (OVS)*
3. *MZ schvaľuje (pri OVS) podmienky OVS.*

Prílohy:

Ponuka na odkúpenie nehnuteľnosti/pozemku – zaslanie
Situácia – návrhový stav