

Názov materiálu: Odpredaj pozemku KN-C parc. č. 1441/54 v k. ú. mesta Leopoldov vo vlastníctve Mesta Leopoldov

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

Dátum spracovania: 04. 03. 2025

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

Východisko - zdôvodnenie potreby materiálu

Potreba majetkoprávneho vysporiadania pozemkov v meste Leopoldov.

Stavba zrealizovaná na pozemku KN-C parcelné číslo 1441/39 (podľa geometrického plánu č. 154/2022 na zameranie stavby na parcele KN-C č. 1441/54 úradne uvereného dňa 06. 12. 2022 pod číslom G1 546/2022)

Informačný základ – hlavný obsah materiálu:

Stav v r. 2024:

Stavebníci Stanislav Mišut a manželka Slávka Mišutová zrealizovali stavbu v byte č. 2 v bytovom dome súpisné číslo 67 na Hlohovskej ceste v Leopoldove pozostávajúcu z prístavby zádveria so vstupom. Umiestnenie danej prístavby je na pozemku KN-C parc. č. 1441/54 (o výmere 16 m², druh pozemku zastavaná plocha), ktorý je súčasťou pozemku KN-C parcelné číslo 1441/39 (o výmere 66 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie) podľa geometrického plánu č. 154/2022 na zameranie stavby na parcele KN-C č. 1441/54 úradne uvereného dňa 06. 12. 2022 pod číslom G1 546/2022.

K legalizácii prístavby je nevyhnutné, aby pozemok pod stavbou vlastnili stavebníci prípadne, aby k danému pozemku preukázali iné právo. Pozemok pod stavbou nachádzajúcou sa na verejnom priestranstve však vlastní Mesto Leopoldov v spoluvlastníckom podiele 10/14 k celku a zvyšný podiel 4/14 k celku spravuje Slovenský pozemkový fond (za vlastníkov Kluchová Margita, Ottingerová Mária, Lehotská Irena, Ottingerová Valéria).

Mesto Leopoldov má dlhodobý zámer vysporiadať majetkoprávne vzťahy k pozemkom najmä pod verejnými priestranstvami.

Následne bude možné uzatvoriť Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve so Stanislavom Mišutom a Slávkou Mišutovou, pričom uzatvorenie kúpnej zmluvy pozemku pod stavbou prístavby zádveria bude podmienené zlegalizovaním prístavby zádveria.

Podľa znaleckého posudku č. 26/2024 vypracovaného Ing. Róbertom Gergičom, RSc., znalcom v odbore stavebníctvo dňa 15. 02. 2024 bola všeobecná hodnota pozemku stanovená vo výške 22,59 eur/m² s tým, že predajnú cenu Mesta Leopoldov za pozemok pod stavbou prístavby zádveria navrhujeme stanoviť na minimálne cenu, ktorú nám za dané pozemky vyčíslil Slovenský pozemkový fond, a to 27,11 eur/m².

Mestskému zastupiteľstvu bolo odporučené schváliť uzatvorenie Dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva so Slovenským pozemkovým fondom, Búdková 36, 817 15 Bratislava a následne vysporiadať pozemok pod stavbou – prístavbu Stanislava Mišuta a Slávky Mišutovej (a to uzatvorením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, aby prístavba mohla byť dodatočne zlegalizovaná. Následne bude uzatvorená kúpna zmluva – pozemok pod stavbou vo vlastníctve žiadateľov). Táto dohoda pojednáva o kúpe spoluvlastníckeho podielu 4/14 k celku – tj. k pozemkom KN-C parcelné číslo 1441/39 a KN-C parcelné číslo 1441/40 od Slovenského pozemkového fondu za finančnú náhradu 27,11 eur/m², tj. celková kúpna cena predstavuje 1068,91 eur. S kúpou predmetných spoluvlastníckych podielov je spojená úhrada správnych poplatkov potrebných na vklad vlastníckeho práva a paušálne náklady vyčíslené Slovenským pozemkovým fondom vo výške 10,00 eur, ktoré bude hradiť Mesto Leopoldov.

Prijaté uznesenie č. C/16/2024/4 zo dňa 24. 06. 2024:

MZ schvaľuje

zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, a to odkúpením nasledovných spoluvlastníckych podielov na pozemkoch nezistených vlastníkov spravovaných Slovenským pozemkovým fondom, IČO: 17 335 345, Búdková 36, 817 15 Bratislava v k. ú. Leopoldov zapísaných na liste vlastníctva č. 2699:

- spoluvlastnícky podiel 4/14 k celku pozemku KN-C parcelné číslo 1441/39, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 66 m²,
- spoluvlastnícky podiel 4/14 k celku pozemku KN-C parcelné číslo 1441/40, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 72 m²

za cenu 1 068,91 eur. Mesto Leopoldov hradí náklady spojené s úhradou správnych poplatkov potrebných na vklad vlastníckeho práva a paušálne náklady spojené s uzatvorením dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva vyčíslené Slovenským pozemkovým fondom vo výške 10,00 eur.

Aktualizácia k 03. 03. 2025:

Mesto Leopoldov nadobudlo spoluvlastnícke podiely od SPF Dohodou o zrušení a vyporiadaní vlastníctva dňa 24. 01. 2025. Zmluvná jednotková cena (navrhnutá zo strany SPF) predstavovala 27,11 eur / m².

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

(15) Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode **b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,**

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

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.

(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. Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 sa ustanovenia odsekov 13 a 14 nepoužijú.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že Mesto Leopoldov je povinné prihliadať na všeobecnú hodnotu majetku stanovenú znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov.

Keďže znalecký posudok č. 26/2024 bol vypracovaný Ing. Róbertom Gergičom, RSc., znalcom v odbore stavebníctvo dňa 15. 02. 2024 (čo je dlhšie obdobie ako 9 mesiacov), Mesto Leopoldov zadalo spracovanie aktualizácie znaleckého posudku, čoho výsledkom je Znalecký posudok č. 24/2025 zo dňa 04. 03. 2025 zhotovený vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemku parcela registra „C“ KN č. 1441/54 podľa GP č. 154/2022.

Všeobecná hodnota pozemku KN-C parc. č. 1441/54 v k. ú. Leopoldov, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m² vo vlastníctve Mesta Leopoldov bola stanovená znaleckým posudkom č. 24/2025 zo dňa 04. 03. 2025 vo výške 45,18 eur/m², čo pri výmere 16 m² predstavuje **722,88 eur**.

Návrhy na uznesenia dňa 24. 03. 2025:

MZ schvaľuje skutočnosť, že majetok Mesta Leopoldov - pozemok KN-C parcelné číslo 1441/54, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m² – nachádzajúci sa v k. ú. mesta Leopoldov vo vlastníctve Mesta Leopoldov, odčlenený geometrickým plánom č. 154/2022 zo dňa 28. 11. 2022 overeným dňa 06. 12. 2022 pod číslom G1 546/2022 od pozemku

KN-C parc. č. 1441/39, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 66 m² - je prebytočný, Mesto Leopoldov ho prostredníctvom svojich orgánov a správcov trvale nepoužíva na plnenie svojich úloh. Pozemková nehnuteľnosť KN-C parcelné číslo 1441/54, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m² – nachádzajúca sa v k. ú. mesta Leopoldov vo vlastníctve Mesta Leopoldov oddelená geometrickým plánom č. 154/2022 zo dňa 28. 11. 2022 overeným dňa 06. 12. 2022 pod číslom G1 546/2022 od pozemku KN-C parc. č. 1441/39, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 66 m² 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) je to 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) je to nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, ktorej ďalšie využívanie nie je zahrnuté v aktuálnom PHSR alebo inom strategickom dokumente,
- e) pozemky vo vlastníctve mesta, ktoré sú príslušné k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa a slúžia alebo môžu slúžiť iba pre jeho potreby.

Mestské zastupiteľstvo schvaľuje uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so Stanislavom Mišutom, rod. Mišutom, trvale bytom Hlohovská cesta 67/76, 920 41 Leopoldov a manželkou Slávkou Mišutovou, rod. Trgalovou, trvale bytom Hlohovská cesta 67/76, 920 41 Leopoldov, predmetom ktorej bude uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – k pozemku KN-C parcelné číslo 1441/54, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m² – nachádzajúcej sa v k. ú. mesta Leopoldov vo vlastníctve Mesta Leopoldov, oddelenej geometrickým plánom č. 154/2022 zo dňa 28. 11. 2022 overeným dňa 06. 12. 2022 pod číslom G1 546/2022 od pozemku KN-C parc. č. 1441/39, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 66 m² za kúpnu cenu 45,18 eur/m² v súlade s § 9a ods. (15) písm. b) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Východiskom pre stanovenie ceny bola všeobecná hodnota pozemku KN-C parcelné číslo 1441/54, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m² – nachádzajúceho sa v k. ú. mesta Leopoldov vo vlastníctve Mesta Leopoldov, oddeleného geometrickým plánom č. 154/2022 zo dňa 28. 11. 2022 overeným dňa 06. 12. 2022 pod číslom G1 546/2022 od pozemku KN-C parc. č. 1441/39, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 66 m² stanovená Znaleckým posudkom č. 24/2025 zo dňa 04. 03. 2025 spracovaným znalcom v odbore stavebníctvo. Celková predajná cena predstavuje 722,88 eur. Náklady na spracovanie znaleckého posudku č. 26/2024 vo výške 200,00 eur, náklady na spracovanie Znaleckého posudku č. 24/2025 zo dňa 04. 03. 2025 vo výške 150,00 eur, ako i správny poplatok za návrh na vklad do katastra nehnuteľností hradí kupujúci. Uzatvorenie kúpnej zmluvy bude podmienené zlegalizovaním prístavby zádveria so vstupom stojacej na predmetnom pozemku.

Uznesenie po predložení dodatočného kolaudačného rozhodnutia:

Mestské zastupiteľstvo schvaľuje odpredaj pozemku pod stavbou - prístavbou zádveria so vstupom – pozemku KN-C parcelné číslo 1441/54, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m² – nachádzajúceho sa v k. ú. mesta Leopoldov vo vlastníctve Mesta Leopoldov odčleneného geometrickým plánom č. 154/2022 zo dňa 28. 11. 2022 overeným dňa 06. 12. 2022 pod číslom G1 546/2022 od pozemku KN-C parc. č. 1441/39, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 66 m² Stanislavovi Mišutovi, rod. Mišutovi, trvale bytom Hlohovská cesta 67/76, 920 41 Leopoldov a manželke Slávke Mišutovej, rod. Trgalovej, trvale bytom Hlohovská cesta 67/76, 920 41 Leopoldov, za cenu 45,18 €/m². Odpredaj pozemku je v súlade s § 9a ods. (15) písm. b) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Východiskom pre stanovenie ceny bola všeobecná hodnota pozemku KN-C parcelné číslo 1441/54, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m² – nachádzajúceho sa v k. ú. mesta Leopoldov vo vlastníctve Mesta Leopoldov, odčleneného geometrickým plánom č. 154/2022 zo dňa 28. 11. 2022 overeným dňa 06. 12. 2022 pod číslom G1 546/2022 od pozemku KN-C parc. č. 1441/39, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 66 m² stanovená Znaleckým posudkom č. 24/2025 zo dňa 04. 03. 2025 spracovaným znalcom v odbore stavebníctvo. Celková predajná cena predstavuje 722,88 eur. Náklady na spracovanie znaleckého posudku č. 26/2024 vo výške 200,00 eur, náklady na spracovanie Znaleckého posudku č. 24/2025 zo dňa 04. 03. 2025 vo výške 150,00 eur, ako i správny poplatok za návrh na vklad do katastra nehnuteľností hradí kupujúci.

Prílohy:

Geometrický plán G1 546/2022

Znalecký posudok č. 24/2025 zo dňa 04. 03. 2025