

Mesto Spišská Nová Ves

Radničné námestie 7

052 01 Spišská Nová Ves

V Spišskej Novej Vsi, dňa 10.7.2017

Vec: Vyjadrenie nesúhlasu so zámerom predaja a nájmu časti majetku mesta Spišská Nová Ves

Dňa 26.6.2017 zverejnilo mesto Spišská Nová Ves zámer o predaji majetku mesta, konkrétne novovytvoreného pozemku oddeleného z pozemku s par. č. KN-E 72748/3 (zastavané plochy a nádvoria) k. ú. Spišská Nová Ves, v plánovanom rozsahu 23 m² za účelom realizácie novej trafostanice, a to spoločnosti KOVOZBER, s.r.o.

Som vlastníkom pozemku s parcel č. 5497/1, k. ú. Spišská Nová Ves, susediacim s uvedenou parcelou, na ktorej by mala byť nová trafostanica.

Týmto **vyjadrujem nesúhlas s týmto zámerom mesta predat' časť novovytvoreného pozemku s parcel. č. KN-E 72748/3 spoločnosti KOVOZBER, s.r.o. alebo akejkolvek inej tretej osobe.**

V prípade, že na novovytvorenom pozemku oddeleného z pozemku s parcel. č. KN-E 72748/3 **bude vybudovaná trafostanica, bude mi brániť vo vstupe na môj pozemok, keďže mám v tomto mieste umiestnenú vstupnú bránu** (vchod do dvora). V prípade realizácie takejto stavby, resp. odpredaja mestského pozemku v rozsahu, ako je predložený zámer, by som musel prechádzať cez súkromný pozemok (čiastočne), čím by vznikol priestor pre prípadné spory medzi mnou a vlastníkom novovytvoreného pozemku.

V tejto časti pozemku s parcel. č. KN-E 72748/3 **je tiež umiestnený odvodňovací žľab**, ktorý bráni pretekaniu splaškovej a dažďovej vody zo spevnenej plochy (parkoviska) na môj pozemok. Na konci odvodňovacieho žľabu je kanalizácia, ktorá odvádza túto vodu. **Presne v mieste, kde je umiestnená kanalizácia, má byť umiestnená nová trafostanica.** Ako to mesto plánuje vyriešiť? Kam bude odtekať voda? Kto vybuduje prekládku odvodňovacieho kanála? Zaplatí ju mesto? Podotýkam, že súčasný odvodňovací žľab som vybudoval sám s finančnou podporou Rudných baní, š.p. Mesto na jej vybudovanie nijak neprispelo a ani sa nestará o údržbu tohto žľabu a kanalizácie, pritom je to voda z mestského pozemku, ktorá zaplavovala a poškodzovala moje nehnuteľnosti.

Doteraz nebol zverejnený žiadny plán, alebo stavebná dokumentácia, ako by mala nová trafostanica vyzerat'. Mesto ani presne nevie, aký veľký pozemok sa vlastne odpredá (v *zámere sa uvádza, že cena sa dohodne podľa skutočného záberu pozemku, ktorý sa zistí až realizačným zameraním budúcej stavby*). Inak povedané „niečo schválime a až potom budeme riešiť skutočné dôsledky a

skutočný stav.“ Ako to už býva, je veľmi pravdepodobné, že stavba zaberie väčší priestor a dodatočne sa ešte bude schvaľovať odkúpenie väčšieho pozemku.

Pôvodná trafostanica, ktorá je umiestnená na pozemku s parcel. č. 5492/4 k.ú. Spišská Nová Ves, teda na pozemku spoločnosti KOVOZBER, s.r.o. je dosť veľká a v prípade, že na predmetnom pozemku bude vybudovaná nová trafostanica podobných rozmerov, alebo aj o trochu menších, bude rušiť celkové prostredie nových, ako aj tu už stojacích rodinných domov. Vytvorí nevkusný a nevhodný vizuálny smog. To sa rozhodne nebude páčiť tak mne, susedom ako aj novým vlastníkom domov, ktoré sa v tejto lokalite majú postaviť. Súčasne trafostanica vydáva pri prevádzke hluk. Aj keď nie veľmi hlasný, ale otravný a rušivý.

Vlastníkom pôvodnej trafostanice na pozemku spoločnosti KOVOZBER, s r.o. je spoločnosť Východoslovenská distribučná a.s. Takže pôvodnú trafostanicu nemôže spoločnosť KOVOZBER, s.r.o. aj tak odstrániť bez súhlasu jej vlastníka. Tiež predpokladám, že tá je stále funkčná a v prevádzke. Nevidím teda dôvod, aby sa stavala nová na nevhodnom mieste, keď tam už jedna postavená je a môže sa využívať naďalej. Taktiež spoločnosť KOVOZBER, s r.o. nebude vlastníkom novovytvorenej trafostanice, keďže to neumožňuje legislatíva. Tiež zrejme nebude môcť zbúrať alebo zrušiť pôvodnú trafostanicu, pokiaľ nepostaví novú trafostanicu, ktorá bude ale vlastníctvom inej osoby. A o to tu v podstate asi ide.

Keďže ide o špeciálnu stavbu, ktorej prevádzka beží určite v nejakom špeciálnom režime, bude musieť byť okolo nej vytvorená ochranná zóna a pásma. Za týmto účelom určite vzniká zo zákona vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez susedné pozemky, ktoré sú v ochrannom pásme. Teda teoreticky aj cez moje (podľa toho ako bude stavba postavená) a tiež cez mestské. Tiež to môže obmedziť mňa aj iných vlastníkov susedných pozemkov v stavebnej činnosti, ktorú by sme mohli eventuálne v budúcnosti na svojich pozemkoch realizovať.

Čo sa týka samotného zámeru mesta predat' a prenajať novovytvorené časti pozemku s parcel. č. KN-E 72748/3, mám za to, že z pohľadu verejného práva nespĺňa všetky potrebné náležitosti. Tento zámer je vágny, neurčitý a obchádza zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Zo zámeru nie je zjavné, čo bude s pozemkami nový vlastník robiť, alebo skôr ako bude reálne s pozemkami nakladať. Neexistuje reálny podklad a záruka, že pozemky budú skutočne využité na predpokladaný zámer, ani záruka, že sa zamýšľaný stavebný zámer zrealizuje. V prípade trafostanice ide o špeciálnu stavbu a nemôže ju stavať a hlavne prevádzkovať hocikto a hocikde. O to viac, keď sú už teraz proti nemu vlastníci susediacich pozemkov.

Tento zámer predaja a prenájmu časti pozemkov novovytvorených z pozemku s parcel. č. KN-E 72748/3 tiež obchádza zákon o majetku obcí, pretože sa má predat' majetok obce (teda verejný), a to bez vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže priamo vybranému záujemcovi priamym predajom. Toto je možné **len z dôvodu hodného osobitného zreteľa** (po schválení 3/5 väčšinou všetkých poslancov). Takýto **dôvod hodný osobitného zreteľa musí byť zdôvodnený** (vyžaduje to zákon). Vo zverejnenom zámere však úplne absentuje akékoľvek zdôvodnenie z akého dôvodu hodného osobitného zreteľa chce mesto predat' svoj majetok tretej osobe priamym predajom bez verejnej súťaže.

Mám za to, že žiadny dôvod hodný osobitného zreteľa neexistuje a mesto nemôže priamo predať svoj majetok tretej osobe.

V prvom rade, aký môže mať mesto záujem na vybudovaní novej trafostanice pre potreby novovybudovaných rodinných domov v tejto lokalite, o to viac, keď tam už jedna trafostanica je?

Nejde predsa o verejný projekt. Ide o čisto súkromný podnikateľský zámer, z ktorého mesto nebude mať žiaden osoh, a ani nejde o skvalitnenie služieb, alebo života občanom mesta (aspoň čo sa týka trafostanice).

Jediný, kto z tohto predaja mestského majetku môže profitovať je spoločnosť KOVOZBER, s.r.o. Samozrejme, že je lepšie ak svoj pozemok, na ktorom má teraz umiestnenú trafostanicu, predá ako stavebnú parcelu za niekoľkokrát vyššiu trhovú cenu a postaví novú trafostanicu na mestských pozemkoch za rádovo nižšiu cenu podľa „znaleckého posudku“. I keď v tomto prípade by sa mesto malo zamyslieť a porovnať za akú trhovú cenu predáva pozemok, na ktorom je teraz postavená trafostanica prípadným záujemcom spoločnosť KOVOZBER, s.r.o. a porovnať ju s cenou v znaleckom posudku za mestské pozemky, ktoré ležia hneď vedľa a sú tiež vhodné ako stavebný pozemok!!! Nie je medzi nimi žiaden rozdiel.

Ak chce spoločnosť KOVOZBER, s.r.o. zarobiť na pozemkoch, ktoré kúpila a rozpredať ich ako stavebné parcely pre 9 domov musí počítať s tým, že k domom sú potrebné inžinierske siete a zabezpečiť ich vo vlastnej réžii. Spoločnosti KOVOZBER, s.r.o. nechcem mariť jej podnikateľský zámer a brániť jej profitovať z jej podnikateľskej činnosti, no nemôže sa tak diať na môj úkor, úkor ostatných obyvateľov mesta (susedov) a tiež samotného mesta.

Taktiež ak spoločnosť KOVOZBER chce realizovať na svojich pozemkoch stavebnú činnosť, musí mať k tomu pripravenú projektovú dokumentáciu. V tom prípade určite vedela, že k domom bude potrebovať trafostanicu. Od samého začiatku však vie, že na pozemku má umiestnenú trafostanicu (ktorá nie je jej majetkom), pretože takto pozemky kupovala a vo svojom projekte to mala zohľadniť, ale nie na úkor iných. Ak chce preložiť trafostanicu z dôvodu lepšieho využitia pozemkov, mohla tak urobiť v rámci svojich pozemkov, ktoré sú dosť veľké na umiestnenie potrebnej trafostanice. Trafostanicu môže napr. umiestniť na svoj pozemok s parcel č. 5492/1 hneď za plot, ktorý susedí s pozemkom, na ktorom by mala byť vybudovaná nová trafostanica, a ktorý chce od mesta odkúpiť. Nič tomu nebráni a nikto s tým nebude a ani nemôže mať problém. Trafostanica sa len posunie „za plot“ o pár metrov.

Takisto si neviem predstaviť, že by mne alebo niekomu inému odpredalo mesto časť svojho pozemku, lebo nechcem na ňom mať napr. prípojku plynu alebo elektriny, s tým, že ja si ju nebudem budovať na svojom pozemku, lebo by som si časť pozemku zastaval a nemohol ho potom využívať inak. Takto by mesto chvíľu nemalo žiaden majetok.

Na podklade uvedeného mám teda za to, že mesto by priamym predajom a nájmom časti pozemku s parcel. č. KN-E 72748/3 obchádzalo zákon o majetku obcí, t.z. by ho porušovalo. Súčasne neexistuje žiaden dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorým by sa takýto priamy predaj dal ospravedlniť, alebo obísť. Za cenu uvedenú v znaleckom posudku som ochotný kúpiť predmetný pozemok aj ja. A ak ho mesto chce predať, mám záujem o jeho kúpu.

V prípade, že tak mesto urobí, budem nútený zvážiť podanie žaloby v zmysle § 9b zákona o majetku obcí. Tiež v prípadnom stavebnom konaní využijem všetky zákonné možnosti účastníka konania a podám voči realizácii stavby námietky.

Tiež nesúhlasím s vybudovaním úložiska zberných nádob na separovaný zber odpadu. Vid' zdôvodnenie vyššie. Komu bude slúžiť? Tým deviatim domom, ktoré majú byť postavené v areáli bývalej materskej školy? Neverím že obyvatelia z okolitých ulíc budú nosiť odpad do úložiska, keď majú doma zberné nádoby ktoré raz týždenne vynesú pred bránu. Tiež si neviem predstaviť, že obyvatelia nových domov budú chodiť vyhadzovať odpad niekoľko desiatok metrov od domu, keď budú mať vlastné zberné nádoby na separovaný zber.

Okrem toho sa na tento nájom tiež vzťahujú dôvody, ktoré som uviedol vyššie k odpredaju pozemku pod trafostanicu. Okrem toho, že to bude „špatit“ celú ulicu, vznikne mestu ďalší náklad na údržbu úložiska, čo v prípade ako sa doteraz starala o komunikáciu v tejto časti mesta a údržbu tohto priestoru (napr. v zime) nevestí nič dobré. Nikto ani presne nevie, ako má predmetné úložisko vyzerat' ako bude vizuálne a esteticky vplývať na dané prostredie. Súčasne, kto by chcel mať pred svojim pozemkom, v bezprostrednej blízkosti postavené úložisko zberných nádob alebo trafostanicu a hneď ako vyjde z domu bude pozerat' na zberné nádoby a objekt trafostanice ako mu vrčí pred domom. Asi nikto.

Okrem toho som v prezentovanej vizualizácii projektu, ktorá bola zverejnená na internete nikde nevidel žiadnu trafostanicu pred domami, ktoré tam majú vzniknúť a ani žiadne úložisko zberných nádob. Asi v projektovej dokumentácii chýbala. Alebo sa niekto od začiatku spolieha, že mu to poslanci na počkanie odsúhlasia.

Prosím poslancov mestského zastupiteľstva. aby sa týmto vyjadrením nesúhlasu zaoberali a aby sa aj prišli pozrieť ako to reálne zasiahne mňa aj ľudí, ktorých sa to bezprostredne týka a aké to bude mať dôsledky pre mesto.

Ďakujem, s úctou

Emil Tokarčík