



MESTO SPIŠSKÁ NOVÁ VES

Radničné námestie č. 7

052 70 Spišská Nová Ves

V Spišskej Novej Vsi 17. 02. 2010

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO dňa 25. 02. 2010

PREDMET: Vysporiadanie vlastníctva nehnuteľností

Predkladá: prednosta úradu

Spracovali: V. Číková, Ing. M. Kellner

Prerokované: v MsR,

Dôvod predloženia: úlohy MsÚ a uznesenia MsR

Prizvaný: - - -

Podpisy:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Kellner'.

Návrhy na uznesenia

tvoria súčasť jednotlivých bodov materiálu.

VYSPORIADANIE VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTÍ**1. Milena Dobranská, Rudlov 78**

Žiadosť o **odkúpenie pozemku** - časť par. č. KN 7057/1 (zast. pl.) o výmere cca 60 m² za účelom **výstavby garáže** pri obytnom dome **na ul. J. M. Hurbana**, s vjazdom priamo z miestnej komunikácie.

Podľa územného plánu požadované územie nie je určené na výstavbu garáže.

V prípade, ak by MsZ hodlalo schváliť predaj žiadaného pozemku, v zmysle zákona o majetku obcí v platnom znení, **jeho predaj by sa musel realizovať buď obchodnou verejnou súťažou** (§ 9a ods. 1 písm. a), **dobrovoľnou dražbou** (§ 9a ods. 1 písm. b) alebo „priamym“ **predajom na základe cenových ponúk** (§ 9a ods. 5; v tomto prípade sa takýto predaj nechápe ako predaj konkrétnej osobe – pre takéto prípady sa vzťahuje § 9a ods. 8, ktorý takéto prípady špecifikuje)

MsR odporúča návrh prevodu vlastníctva pozemku zamietnuť.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo

neschvaľuje predaj pozemku v k. ú. Spišská Nová Ves - par. č. KN 7057/1 o výmere.





* * * * *

2. Drahoslav Trnka, Česká 5/9, Sp. Nová Ves

Žiadateľ **je vlastníkom par. č. KN 8638 (budovy postavené na pozemku KN 8637 nie sú vlastníctvom žiadateľ'a)** a žiada o **odkúpenie príľahlého pozemku** - časť par. č. KN 8636/1 (záhrada) a časť par. č. KN 8644 (tr. trávny porast) celkom o výmere **cca 200-250 m²**. Žiadateľ svoju žiadosť odôvodňuje tým, že vyrovnanie hraníc a zväčšenie parcely 8638 s následným oplotením zabráni zlým susedským vzťahom.

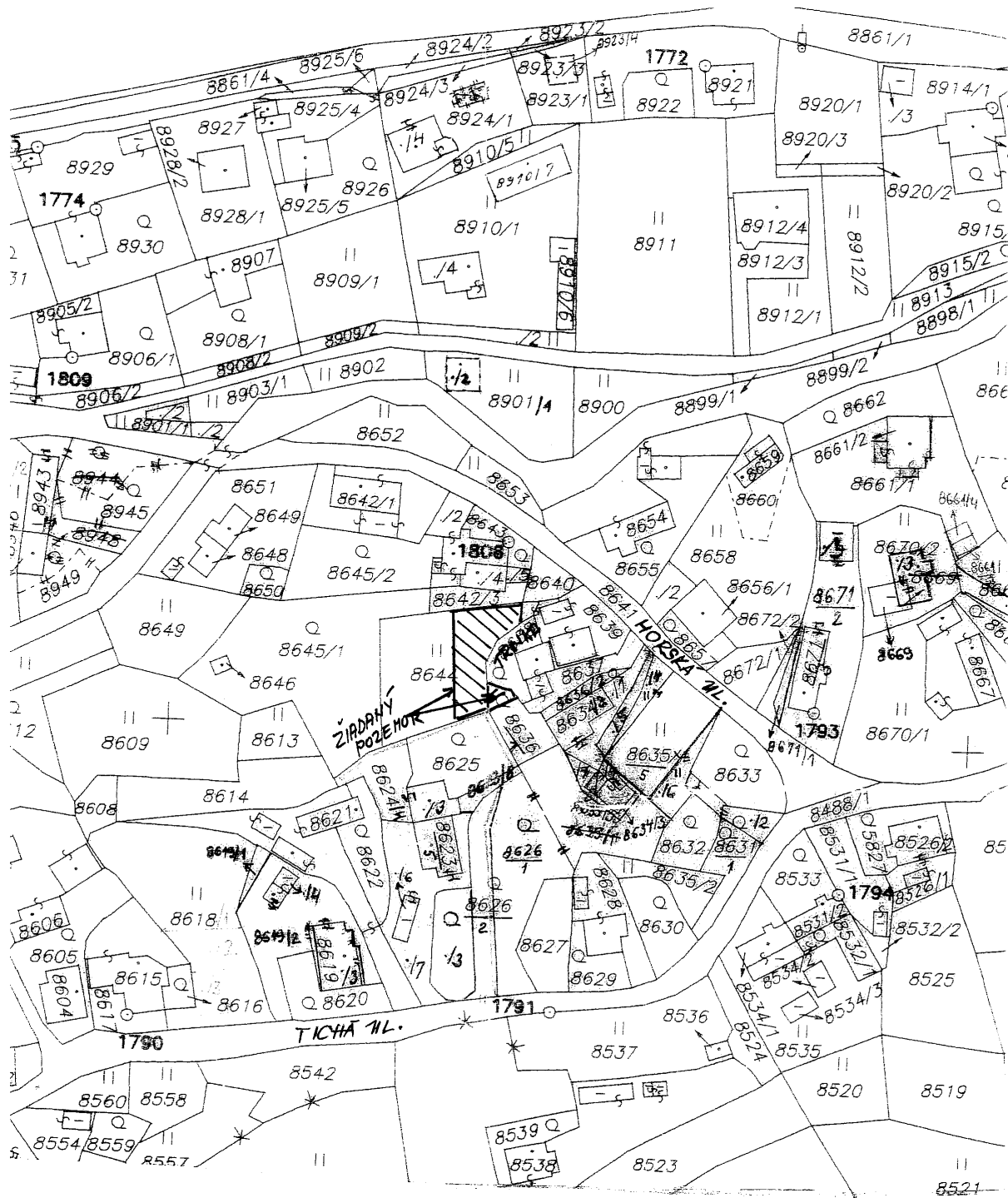
Podotýkame, že **par. č. KN 8644 bola uz. č. 218 zo dňa 13. 12. 2007 MsZ v Sp. Novej Vsi schválená na odpredaj formou súťaže** medzi žiadateľmi Stanislavom Tökölym, a Drahoslavom Trnkou, Česká 5, Sp. Nová Ves, pričom **ani jeden z nich túto možnosť nevyužil. Následne bol uznesením č. 453 MsZ zo dňa schválený predaj predmetných pozemkov Stanislavovi Tökölymu, Novoveská Huta 243, Sp. Nová Ves, ale ten ani v tomto prípade ku kúpe nepristúpil.**

Z pohľadu územného plánu je predmetný pozemok určený na bývanie.

V prípade, ak by MsZ hodlalo schváliť predaj žiadaného pozemku, v zmysle zákona o majetku obcí v platnom znení – **vzhľadom na to, že o pozemok by mohli mať záujem aj vlastníci príľahlých nehnuteľností - takýto predaj by sa mal realizovať „priamym“ predajom na základe cenových ponúk** podľa § 9a ods. 5 (v tomto prípade sa takýto predaj nechápe ako predaj konkrétnej osobe!; prípady predaja pozemkov konkrétnemu žiadateľovi upravuje § 9a ods. 8, čo nie tento prípad).

MsR odporúča:

- a. žiadosť zamietnuť,
- b. územie sprístupniť a rozparcelovať pre účely výstavby rodinných domov.



**Návrh na uznesenie:****Mestské zastupiteľstvo**

neschvaľuje predaj pozemku v k. ú. Spišská Nová Ves – časť par. č. KN 8636/1 (záhrada) a časť par. č. KN 8644 (tr. trávny porast).

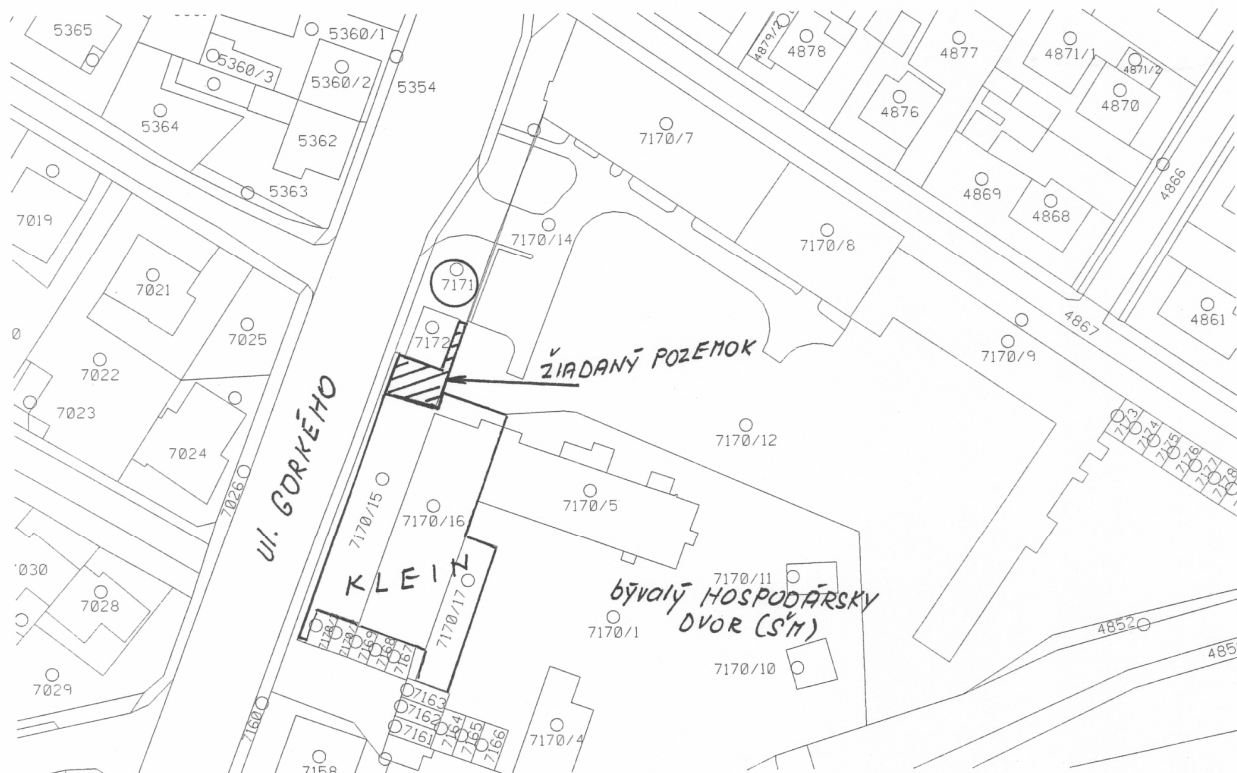
3. Ing. Stanislav Klein a manž., Maša 51, Smižany

Žiadosť o odkúpenie pozemku - par. č. KN 7171/2 (ost. pl.) o výmere 63 m² podľa GP č. 121/2009 vyhotoveného dňa 16. 12. 2009 Ing. Pavlom Kostelníkom, Wolkerova 2036/15, Spišská Nová Ves, **za účelom zriadenia cestného prístupu k stavebným pozemkom vo vlastníctve žiadateľa**. Platné **stavebné povolenie** na výstavbu súkromného parkoviska na pozemkoch žiadateľa a napojenie na komunikáciu II /533 na Gorkého ul. **nadobudlo právoplatnosť 3. 12. 2007** (projektová dokumentácia uvažuje s predmetným pozemkom vo vlastníctve mesta Sp. Nová Ves).

Vzhľadom na to, že ide o pozemok, ktorý – predpokladáme – nie je inak využiteľný, a teda žiadosť možno považovať za **prípád hodný osobitného zreteľa**, kde sa nepredpokladá, že by mesto mohlo predmetný pozemok ponúknuť na podobné využitie aj ďalším záujemcom, odporúčame postupovať v duchu § 9a, ods. 8, písm. e zákona o majetku obcí v platnom znení. **Pre schválenie takéhoto zámeru bude potrebný súhlas trojpäťinovej väčšiny prítomných poslancov MsZ.**

Cena nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom č. 2/2010 vypracovaným dňa 26. 1. 2010 Ing. Jánom Baculákom, Škultétyho 1, Sp. Nová Ves je **1 705,00 €** (27,06 €/m²// 815,- Sk m²).





MsR odporúča žiadosť schváliť za cenu určenú znaleckým posudkom.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Spišskej Novej Vsi:

1. berie na vedomie

predloženú žiadosť Ing. Stanislava Kleina a manž., Maša 51, Smižany,

2. vyhlasuje,

že využitie pozemku KN 7171/2 (ost. pl.) o výmere 63 m² podľa GP č. 121/2009 na žiadateľom uvedený zámer považuje za najoptimálnejšie a podľa zákona o majetku obcí v platnom znení za hodné osobitného zreteľa, na základe čoho trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov:

3. schvaľuje

predaj pozemku – parc. č. KN 7171/2 (ost. pl.) o výmere 63 m² podľa GP č. 121/2009 vyhotoveného dňa 16. 12. 2009 Ing. Pavlom Kostelníkom, Wolkerova 2036/15, Spišská Nová Ves, pre Ing. Stanislava Kleina a manž., Maša 51, Smižany, za cenu určenú znaleckým posudkom č. 2/2010 vypracovaným dňa 26. 1. 2010 Ing. Jánom Baculákom, Škultétyho 1, Sp. Nová Ves, t. j. za 1 705,00 €,

4. ukladá

zmluvne upraviť vzťah k pozemku podľa schváleného uznesenia.

T: 30. 11. 2010

Z: Ing. Peter Petko, prednosta úradu

4. PREDAJ BUDOV ZIMNÁ č. 71, ZIMNÁ č. 72

V rámci prípravy rozpočtu mesta Sp. Nová Ves na rok 2010 boli – okrem iného – posudzované položky ako príjmovej časti rozpočtu, tak aj výdajové položky týkajúce sa príjmu nájomného z nehnuteľností, nákladov na údržbu nebytových objektov a s tým súvisiacu problematiku ich technického stavu a možnosti efektívnejšieho využitia.

Z uvedených hľadísk sa ako najkritickejšie vyhodnotili objekty Zimná ul. č. 71 a Zimná ul. č. 72. Ide o objekty v centre mesta, v pamiatkovej zóne mesta, pričom ich technický stav si vyžaduje v krátkej dobe pripraviť a zrealizovať značné investície. Túto skutočnosť potvrdzuje fakt, že priestory obidvoch objektov sú využívané iba sčasti, časť nie je vôbec užívateľská. Z tohto dôvodu finančný výnos z obidvoch objektov je veľmi nízky, pričom priamo do rozpočtu mesta z uvedených objektov nie je žiadny príjem, nakoľko objekty sú vo výpožičke 100-percentnej mestskej dcéry - BIC Spišská Nová Ves, s.r.o., Spišská Nová Ves. Značne spustený exteriér objektov (hlavne domu Zimná ul. č. 71) je predmetom už aj kritických poznámok verejnosti (napr. na internetovej stránke mesta).

Vzhľadom na to, že je problematické v dohľadnej dobe očakávať možnosť z mestského rozpočtu investovať do rekonštrukcie každého z objektov objemu na úrovni cca polmilióna eur, vyššie uvedené skutočnosti logicky vyústili do zámeru objekty v priebehu roka 2010 odpredať, čo sa odzrkadlilo aj v príjmovej časti rozpočtu mesta – v položke príjem z predaja nehnuteľností.

Na základe uvedeného predkladáme návrh na schválenie zámeru na predaj objektov Zimná ul. č. 71 a Zimná ul. č. 72.



Zimná ul. č. 71 (súpis. č. 207) – **budova** vybudovaná **na parcele KN 2612/1** (zast. plocha) o výmere **416 m²** je **rohovou budovou na styku Zimnej a Škultétyho ulice**. Ide o budovu so zastavanou plochou 344 m² (zvyšnú časť tvorí dvor), predná časť budovy má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia, dvorný trakt je prízemným objektom. V súčasnosti je prechod z prvého na druhé podlažie stavebne zablokovaný, pričom druhé podlažie je prístupné z druhého podlažia Zimnej č. 72 a je užívané ako súčasť budovy Zimná č. 72. Podzemné podlažie má 26 m² úžitkovej plochy, úžitková plocha nadzemných podlaží je 364 m².

V smere pokračovania pozdĺžnej osi objektu sa nachádzajú **d'alšie tri parcely**, a to KN 2612/2 (zast. plocha) o výmere 32 m², KN 2612/3 (zast. plocha) o výmere 37 m² a KN 2612/4 (zast. plocha) o výmere 52 m². Pozemok - **KN 2612/3 (zast. plocha) o výmere 37 m²** - je zastavaný budovou vo vlastníctve fyzickej osoby, pričom vzťah k pozemkom je upravený nájomnou zmluvou uzavretou na dobu určitú s platnosťou do 1. 7. 2012. **Vstup na uvedené tri parcely nie je viazaný na objekt Zimná č. 71, a preto je možné ich odpredať nezávisle od neho.**

Prízemná uličná časť objektu je využívaná ako priestor na poskytovanie služieb obchodného charakteru.

Presnejší popis nehnuteľnosti je daný znaleckým posudkom č. 3/2010 vypracovaným dňa 11. 2. 2010 Ing. Jánom Baculákom, Škultétyho 1, Spišská Nová Ves.

Technický stav exteriéru budovy je vizuálne zrejmý z priloženej fotodokumentácie.

Cena nehnuteľnosti (vrátane parciel KN 2612/2, KN 2612/3 a KN 2612/4) podľa citovaného znaleckého posudku **je 161 000, 00 € (niekdajších cca 4,85 mil. Sk).**



Pohľad na prednú, dvojpodlažnú časť budovy Zimná č. 71



Situácia – exteriér - Zimnej č. 71 v kontakte so Škultétyho ulicou





Detail prízemnej časti budovy Zimná č. 71 orientovanej do Škultétyho ulice

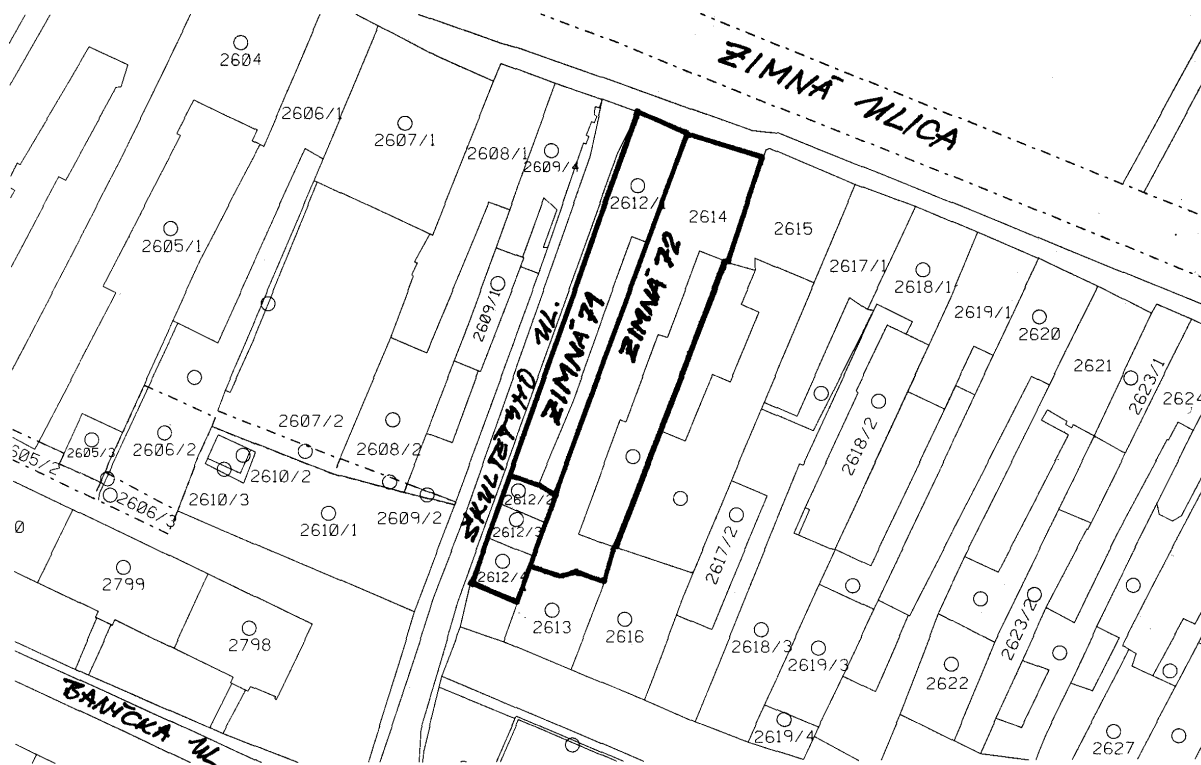


Koncová časť Zimnej č. 71 – pozemok (KN 2613) nie je vlastnícky vysporiadaný, časť slúži pre prístup k nehnuteľnostiam iných vlastníkov



Dvorová časť Zimnej č. 71





Zimná ul. č. 72 (súpis. č. 208) je budovou vybudovanou na parcele KN 2614 (zast. plocha) 712 m². Ide o budovu so zastavanou plochou 502 m², ktorej predná časť má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia, zadná časť dvorného traktu je prízemným objektom. Druhé podlažie predného traktu budovy je stavebne spojené s druhým podlažím Zimnej č. 71 a je užívané ako jeden spoločný nebytový objekt. Podzemné podlažie má 64 m² úžitkovej plochy, úžitková plocha nadzemných podlaží je 560 m².

Prízemná uličná časť objektu je využívaná ako obchodný priestor (predajňa), ďalšie časti slúžia ako kancelárske priestory, zadná časť nie je využívaná (predčasom slúžila na uskladnenie archiválií).

Presnejší popis nehnuteľnosti je daný znaleckým posudkom č. 4/2010 vypracovaným dňa 11. 2. 2010 Ing. Jánom Baculákom, Škultétyho 1, Spišská Nová Ves.

Technický stav exteriéru budovy je vizuálne zrejmy z priloženej fotodokumentácie.

Cena nehnuteľnosti podľa citovaného znaleckého posudku je **225 000, 00 €** (niekdajších cca 6,78 mil. Sk).

V zmysle zákona o majetku obcí v platnom znení prevody vlastníctva predmetných objektov sa musia vykonať buď na základe obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnou dražbou (ak by sa tri hore spomínané parcely nachádzajúce sa za objektom Zimná č. 71 odpredávali samostatne, ich predaj by sa mohol uskutočniť formou predaja ako prevod vlastníctva vopred známemu záujemcovi – v zmysle ods. 8, písmeno b) §-fu 9a zákona o majetku obcí v platnom znení).

Mestská rada odporúča schváliť zámer predaja objektov Zimná č. 71 (vrátane parciel KN 2612/2, KN 2612/3 a KN 2612/4) **a Zimná č. 72** (každý objekt samostatne) formou obchodnej verejnej súťaže.



Dvorová časť predného traktu objektu Zimná č. 72 (v smere k Zimnej ulici)



Zadná dvorová časť objektu Zimná č. 72 (vzadu priestoru bývalého mestského archívu)



Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo:

1. schvaľuje

zámer predaja budov:

a. Zimná č. 71 (ako celok s parcelami KN 2612/2, KN 2612/3 a KN 2612/4), **súpis. č. 207 na parcele KN 2612/1** (zast. plocha) o výmere **416 m² v k. ú. Spišská Nová Ves,**

b. Zimná č. 72, súpis. č. 208 na parcele KN 2614 (zast. plocha) 712 m² **v k. ú. Spišská Nová Ves,**

2. ukladá:

a. vyhlásiť a organizačne zabezpečiť realizáciu **obchodnej verejnej súťaže** na predaj nehnuteľností uvedených v predchádzajúcom odseku tohto uznesenia podľa ustanovení §§ 281 až 288 Obchodného zákonníka,

b. do podmienok súťaže zakotviť minimálnu akceptovateľnú cenu jednotlivých nehnuteľností cenu určenú príslušným znaleckým posudkom,

c. zabezpečiť predloženie návrhu na rozhodnutie Mestskému zastupiteľstvu Spišskej Novej Vsi **o nadobúdateľovi vlastníctva nehnuteľností** podľa ods. 1 tohto uznesenia.

T: 30. 06. 2010

Z: Ing. Peter Petko, prednosta úradu

SNV, 16. 02. 2010

Vypracoval: Ing. M. Kellner



VYSPORIADANIE VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTÍ - DODATOK

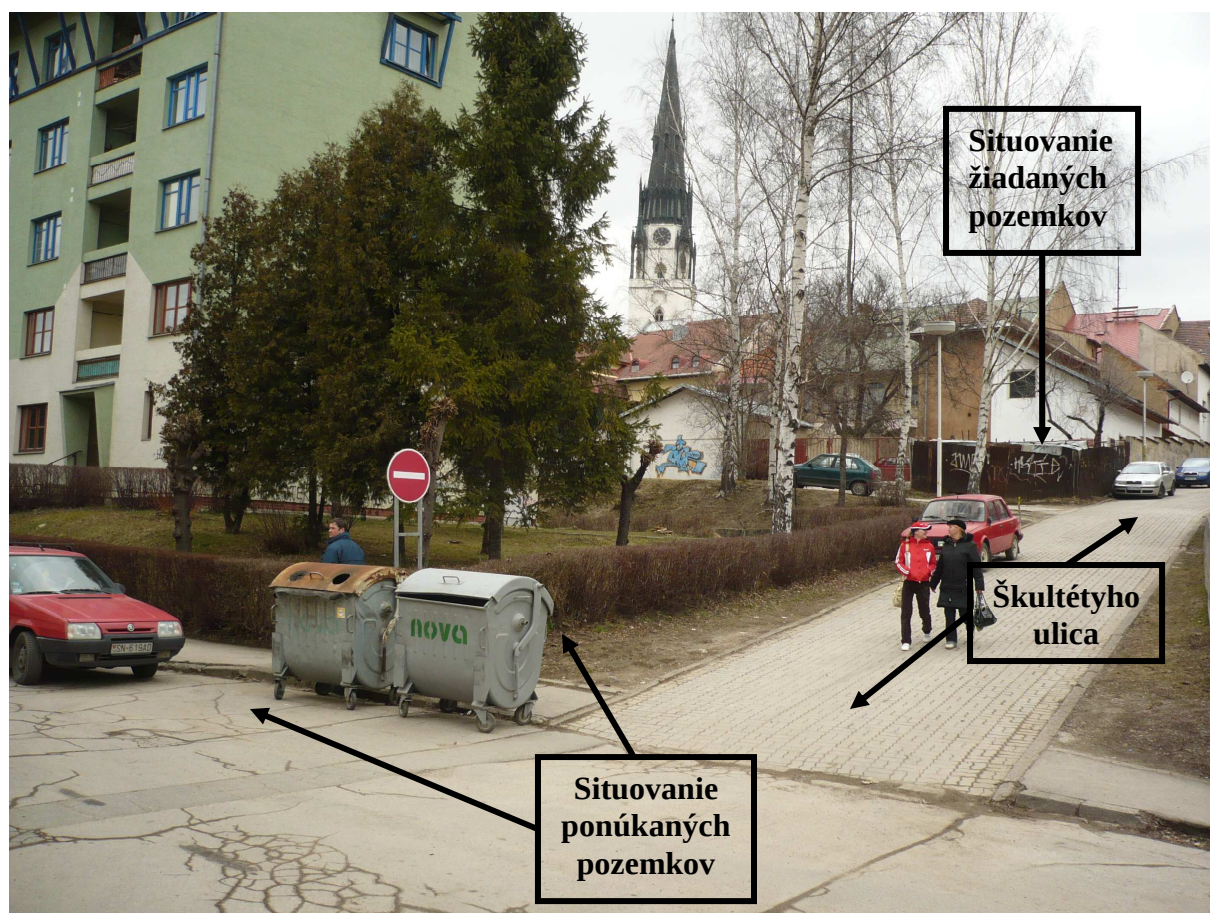
5. Ladislav Šavel, Zimná 70, Sp. Nová Ves

Žiadateľ je vlastníkom pozemkov - par. č. KN 2805/2 o výmere 196 m² (zast. pl.) tvoriaca verejné priestranstvo mesta pri bytových domoch Baníckej ulice a par. č. KN 2797/2 o výmere 15 m² (zast. pl.), zastavanej miestnou komunikáciou **(celkom 211 m²).**

Na základe uvedeného **navrhuje vysporiadanie týchto parciel vzájomnou zámenou za pozemky mesta** nachádzajúce sa za zadným traktom rodinného domu. **Žiada pozemok - par. č. KN 2610/4 o výmere 64 m² (zast. pl.) podľa GP č. 6/2010 zo dňa 17. 2. 2010,** s tým, že **za ne ponúka svoje pozemky rovnakej výmery zastavané miestnou komunikáciou, chodníkom a časť tvorí verejnú zeleň.**

Oddelenie územného plánu súhlasí so zámenou predmetných pozemkov

Mestská rada odporúča žiadosti vyhovieť.



Návrh na uznesenie:**Mestské zastupiteľstvo Spišskej Novej Vsi :****1. schvaľuje****vzájomnú zámenu pozemkov v k. ú. Spišská Nová Ves medzi Mestom Sp. Nová Ves a Ladislavom Šavelom, Zimná 70, Sp. Nová Ves, nasledovne:**

- **pozemok mesta Sp. Nová Ves KN 2610/4 (zast. pl.) o výmere 64 m²** podľa GP č. 6/2010 vyhotoveného dňa 17. 2. 2010 geodetom Ing. Ladislavom Tichým, Kollárova 6/20, Sp. Nová Ves, **v prospech Ladislava Šavela, Zimná 70, Sp. Nová Ves,**
- **pozemky Ladislava Šavela, Zimná 70, Sp. Nová Ves - KN 2797/2 (zast. pl.) o výmere 15 m² zapísaného v LV 9834, k. ú. Sp. Nová Ves, a KN 2805/4 (ost. pl.) o výmere 49 m² podľa GP č. 7/2010 vyhotoveného dňa 17. 2. 2010 geodetom Ing. Ladislavom Tichým, Kollárova 6/20, Sp. Nová Ves, v prospech mesta Spišská Nová Ves,**

2. ukladá**zabezpečiť zmluvný prevod vlastníctva parciel podľa schváleného uznesenia.****T: 30. 11. 2010****Z: Ing. Peter Petko, prednosta úradu**