M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

# **Mestské zastupiteľstvo v Šali**

Materiál číslo D 2/1/2023

**Návrh spôsobu nakladania s majetkom mesta – prevod pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre Ronalda Špendlu, Dolná 545/14, 927 01 Šaľa**

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

1. **prerokovalo**

návrh spôsobu nakladania s majetkom mesta – prevod pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa,

1. **konštatuje, že**

pozemok,časť parcely registra CKN číslo 524/1, ostatná plocha o výmere cca 35 m2 v celosti, vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na liste vlastníctva č. 1 sa stáva pre mesto Šaľa prebytočným majetkom z dôvodu, že trvale neslúži mestu Šaľa na plnenie úloh v rámci jeho predmetu činnosti, alebo v súvislosti s ním,

1. **schvaľuje**

zverejnenie zámeru prevodu nehnuteľnosti v parku za bytovými domami na ulici   
P. J. Šafárika v Šali, pozemok časť parcely registra CKN číslo 524/1, ostatná plocha o výmere cca 35 m2 v celosti, vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na liste vlastníctva č. 1 z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v súlade s § 4 ods. 3 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v platnom znení, spočívajúcom v koherentnom zrovnaní cípu nízkej výmery, v celkovej kúpnej cene 2 919,00 EUR pre Ronalda Špendlu, Dolná 545/14, 927 01 Šaľa.

**Spracoval: Predkladá:**

Mgr. Miloš Kopiary v. r. Mgr. Miloš Kopiary v. r.

referent OSMaZM referent OSMaZM

Predložené mestskému zastupiteľstvu 2. februára 2023

**Dôvodová správa:**

Mestský úrad v Šali (ďalej ako „MsÚ“) prijal dňa 05.01.2023 ďalšiu (v poradí už deviatu) žiadosť o kúpu nehnuteľnosti, pozemok časť parcely registra CKN číslo 524/1, ostatná plocha o výmere cca 35 m2 v celosti, vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 1 (ďalej aj ako „nehnuteľnosť“) od žiadateľa Ronalda Špendlu, Dolná 545/14, 927 01 Šaľa (ďalej aj ako „žiadateľ“) (príloha č. 1 – žiadosť).

Nehnuteľnosť sa nachádza v parku za bytovými domami na ulici P. J. Šafárika v Šali a v súčasnosti tvorí verejné priestranstvo – park s ihriskom pre priľahlé bytové domy. Ide o priľahlý pozemok k pozemku parc. CKN č. 586/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 891 m2, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 3410 (Príloha č. 2 – LV č. 3410), ktorej vlastníkom sú však rodičia žiadateľa.

V zmysle aktuálnej hodnotovej mapy mesta Šaľa sa cena pozemkov v predmetnej lokalite pohybuje od 39,832 EUR/m2 do 53,11 EUR/m2, čo pri výmere 35 m2 predstavuje sumu od 1394,12 EUR do 1858,85 EUR.

V zmysle Uznesenia č. 2/2015 – XI. z 2. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Šali zo dňa 26. marca 2015 v znení Uznesenia č. 8/2017 – IV. z 8. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Šali zo dňa 26. októbra 2017, ktorým boli schválené pravidlá pri zmluvnom odplatnom prevode pozemkov vo vlastníctve mesta pod drobnými stavbami, ako sú garáže, prípadne nevysporiadané pozemky pri väčších budovách, priľahlých rodinných domoch, či záhradách, ktoré sú buď v dlhodobom nájme alebo v dlhodobom užívaní (v odplatnom alebo bezodplatnom) fyzickým osobám za jednotnú cenu 11,- EUR/m2, do výmery 100 m2. Nakoľko však dotknutá nehnuteľnosť vôbec nebola v užívaní žiadateľa, nemožno vyššie citované uznesenie na tento prípad aplikovať.

Na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali (ďalej aj ako „MsZ“), ktoré sa uskutočnilo dňa 30.6.2022 bola predmetom rokovania žiadosť toho istého žiadateľa o kúpu predmetnej nehnuteľnosti za kúpnu cenu 83,00 EUR/m2. Aj na základe odporúčaní komisií Mestského zastupiteľstva v Šali, ktoré neodporučili MsZ schváliť zverejnenie zámeru prevodu predmetnej nehnuteľnosti materiál nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie uznesenia. Žiadateľ však predložil novú žiadosť na kúpu dotknutej nehnuteľnosti v celkovej kúpnej cene 2919,- EUR, čo predstavuje cenu 83,40 EUR/m2.

**Stanovisko MsÚ:**

Ako už bolo uvedené vyššie v dôvodovej správe, nehnuteľnosť, ktorá je predmetom žiadosti je v súčasnosti využívaná ako verejné priestranstvo – park, verejná zeleň v správe mesta Šaľa. Zároveň časť dotknutej nehnuteľnosti je v súčasnosti užívaná vlastníkmi pozemku parc. registra CKN č. 524/35, ostatná plocha o výmere 23 m2, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 4870 – existujúce oplotenie pozemku parc. CKN č. 524/35 nekorešponduje s hranicou pozemku podľa evidencie katastra nehnuteľností (Príloha č. 3 – snímka, Príloha č. 4 – LV č. 4870).

Zároveň ohľadom pozemkov parc. CKN č. 524/35 a 542/2 vedené na LV č. 4870 (ktoré sú rovnako priľahlé k dotknutej nehnuteľnosti) bolo príslušným stavebným úradom v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydané stavebné povolenie na stavbu rodinného domu (právoplatné dňa 15.12.2022). V stavebnom povolení je stavebník zaviazaný vytýčiť hranice pozemku parc. CKN č. 524/35, odstránenie oplotenia a vybudovanie nového oplotenia na hranici pozemku podľa evidencie katastra nehnuteľností.

Pozemok - parcela registra CKN č. 586/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 891 m2, vedená katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa pre obec a katastrálne územie Šaľa na LV č. 3410, ktorá je priľahlým pozemkom k dotknutej nehnuteľnosti, je vo výlučnom vlastníctve vlastníkov: Špendla Jozef r. Špendla a Ružena Špendlová r. Sedláková, Dolná 545/14, Šaľa, PSČ 927 01, SR v režime bezpodielového spoluvlastníctva manželov (rodičia žiadateľa). Žiadateľ požaduje odkúpenie dotknutej nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý podľa názoru žiadateľa spočíva v tom, že by šlo o koherentné zarovnanie cípu nízkej výmery z dôvodu, že sa na predmetnej nehnuteľnosti hromadia odpadky a naviate lístie a nehnuteľnosť rodina Špendlových pravidelne čistí od lístia a odpadkov. Žiadateľ uvádza, že na oplotenie pozemku vo vlastníctve rodiny Špendlových inštalovali tabuľu „Zákaz vývozu smetí“. MsÚ pravidelne vykonáva obhliadku dotknutej nehnuteľnosti a v prípade jej znečistenia zabezpečuje jej údržbu.

Vzhľadom na skutočnosť, že žiadateľ nie je vlastníkom ani jedného z pozemkov priľahlých nehnuteľnosti, ktorá je predmetom žiadosti, MsÚ má za to, že dôvod hodný osobitného zreteľa na prevod vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti v prospech žiadateľa v tomto prípade nie je vôbec daný.

V prípade, ak by sa aj žiadateľ stal vlastníkom niektorého z priľahlých pozemkov (resp. ak by bol žiadateľom ktorýkoľvek z vlastníkov priľahlých pozemkov), vzhľadom na skutočnosť, že dotknutá nehnuteľnosť tvorí verejné priestranstvo a nebola nikdy zo strany žiadateľa užívaná (a to ani bez právneho titulu), rovnako tu podľa názoru MsÚ dôvod hodný osobitného zreteľa daný nebude. Vzhľadom na skutočnosť, že časť dotknutej nehnuteľnosti je v dlhodobom faktickom užívaní vlastníkov parc. CKN č. 524/35 a 542/2 vedené na LV č. 4870, dôvod hodný osobitného zreteľa by mohol skôr svedčiť vlastníkom týchto pozemkov priľahlých dotknutej nehnuteľnosti (v časti jej faktického užívania).

Skutočnosť, že občania mesta Šaľa z vlastnej iniciatívy čistia a upravujú verejné priestranstvá bezprostredne priľahlé nehnuteľnostiam v ich vlastníctve je síce chvályhodným počinom a mesto Šaľa podobné aktivity podporuje a kvituje, avšak z hľadiska zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov takáto činnosť nezakladá právny nárok na odkúpenie takýchto pozemkov vo vlastníctve mesta Šaľa. Odkúpením dotknutej nehnuteľnosti sa problém hromadenia odpadkov a opadaného lístia pri plote vlastníkov susedných nehnuteľností nevyrieši, nakoľko tieto sa zasa môžu hromadiť pri novej hranici pozemkov, čo vyplýva z charakteru umiestnenia týchto nehnuteľností.

Zároveň vo svojej žiadosti žiadateľ uviedol, že „účelom užitia definujeme kontinuitné zušľachtenie nevľúdneho stavu, zrekultivovanie bedlivou výsadbou kompozícii ušľachtilých kultivarov vegetácii – zriadenie reprezentatívneho výklenku“. MsÚ uvádza, že o výsadbu zelene za účelom skrášlenia okolia svojich nehnuteľností môžu kedykoľvek požiadať referát životného prostredia MsÚ, resp. so súhlasom vlastníka – mesta Šaľa môžu dokonca výsadbu aj sami realizovať.

MsÚ na záver ešte dodáva, že mesto Šaľa sa plánuje uchádzať o finančné prostriedky za účelom revitalizácie vnútrobloku a športových ihrísk za bytovými domami na ulici P.J. Šafárika a predaj časti verejného priestranstva z tohto vnútrobloku by mohol proces revitalizácie skomplikovať.

Z dôvodov uvedených v dôvodovej správe MsÚ neodporúča MsZ prijať uznesenie v navrhovanom znení.

V prípade, ak by aj napriek stanovisku MsÚ MsZ rozhodlo, že dotknutá nehnuteľnosť sa stáva pre mesto Šaľa prebytočným majetkom z dôvodu, že trvale neslúži mestu Šaľa na plnenie úloh v rámci jeho predmetu činnosti, alebo v súvislosti s ním a zároveň ak by MsZ rozhodlo o odpredaji dotknutej nehnuteľnosti, pre tento prípad MsÚ navrhuje postup podľa ust. § 9a ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v platnom znení - prevod nehnuteľnosti formou priameho predaja najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom, t.j. osloviť vlastníkov oboch priľahlých pozemkov na predloženie cenovej ponuky. Doručené cenové ponuky následne vyhodnotí MsZ, ktoré definitívne rozhodne o priamom predaji nehnuteľného majetku konkrétnemu záujemcovi v súlade s ust. § 6 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v platnom znení, prípadne odmietne všetky cenové ponuky.