

Na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany dňa 16.7.2018

**Názov materiálu: NÁVRH NA ZÁMENU POZEMKOV MEDZI MESTOM
PIEŠŤANY A SPOLOČNOSŤOU TAX-AUDIT SLOVENSKO,
SPOL. S R.O., LOKALITA BRATISLAVSKÁ, PIEŠŤANY**

**NÁVRH NA PREVOD VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTÍ
MEDZI MESTOM PIEŠŤANY A SPOLOČNOSŤOU TAX-AUDIT
SLOVENSKO, SPOL. S R.O., LOKALITA BRATISLAVSKÁ,
PIEŠŤANY**

Obsah materiálu: Dôvodová správa
Žiadosť zo dňa 21.5.2018
Situácia č.1 a č. 2
GP č. 21/2018

Návrh na uznesenie:

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní odporúča

A/ Návrh na zámenu pozemkov medzi zmluvnými stranami
Mestom Piešťany a spoločnosťou TAX-AUDIT Slovensko
spol. s r.o. nasledovne:

Parcely vo vlastníctve Mesta Piešťany, kat. územie Piešťany,
zapísané v LV č. 5700 ako:

-Parc.č. **10133/1** zast. plochy a nádvoria vo výmere 128 m²

-Parc.č. **10127/3** zast. plochy a nádvoria vo výmere 245 m²

-Parc.č. 10124/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 1539 m²
a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť vo výmere 1043 m²
označená ako parc.č. **10124/9** zast. plochy a nádvoria

- Parc.č. 10123/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 2982 m²
a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť vo výmere 482 m²
označená ako parc.č. **10123/9** zast. plochy a nádvoria

spolu vo výmere 1898 m²,

za

parcely vo vlastníctve TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o.,
IČO 36 219 835, so sídlom Kapitulska 14, Trnava, kat. územie
Piešťany, zapísané v LV č. 12711 a č. 5563 zapísané ako:

-Parc.č. 10122 zast. plochy a nádvoria vo výmere 517 m²
a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť o výmere 36 m² označená
ako parc.č. **10122/2** zast. plochy a nádvoria

-Parc.č. 10124/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 19964 m²
a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť vo výmere 1862 m²
označená ako parc.č. **10124/8** zast. plochy a nádvoria
spolu vo výmere 1898 m²,

s tým, že po zamenení pozemkov sa

Mesto Piešťany stane vlastníkom pozemkov

- parc.č. **10122/2** zast. plochy a nádvoria vo výmere 36 m²
 - parc.č. **10124/8** zast. plochy a nádvoria vo výmere 1862 m²
- a

TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o., IČO 36 219 835, so sídlom Kapitulská 14, Trnava, sa stane vlastníkom pozemkov

- Parc.č. **10133/1** zast. plochy a nádvoria vo výmere 128 m²
- Parc.č. **10127/3** zast. plochy a nádvoria vo výmere 245 m²
- Parc.č. **10124/9** zast. plochy a nádvoria vo výmere 1043 m²
- Parc.č. **10123/9** zast. plochy a nádvoria vo výmere 482 m²

s tým, že spoločnosť **TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o.,** IČO 36 219 835, so sídlom Kapitulská 14, Trnava, je povinná doplatiť Mestu Piešťany rozdiel ceny zamieňaných pozemkov vo výške 23 800,92 EUR, pričom zámena je predkladaná ako prevod vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa – **zámena majetku** mesta v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ust. § 9a ods. 8 písm. e) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm. e)

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

B/ Návrh na prevod vlastníctva častí pozemkov odčlenených GP č. 21/2018 od parcel vo vlastníctve Mesta Piešťany, zapísaných v LV č. 5700, kat. územie Piešťany a to

- parcely vo výmere **328 m²** zast. plochy a nádvoria označenej ako parc.č. **10124/10** odčlenenej z parcely registra „C“ parc.č. 10124/1 vo výmere 1539 m²

- parcely vo výmere **1393 m²** zast. plochy a nádvoria označenej ako parc.č. **10123/10** odčlenenej z parcely registra „C“ parc.č. 10123/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 2982 m²

- parcely vo výmere **401 m²** ostatné plochy označenej ako parc.č. **10120/6** odčlenenej z parcely registra „C“ parc.č. 10120/1 ostatné plochy vo výmere 972 m², **spolu vo výmere 2122 m²,** do vlastníctva spoločnosti TAX-AUDIT Slovensko spol. s r.o., IČO: 36 219 835, so sídlom Kapitulská 14, Trnava, za kúpnu cenu EUR, ako prevod vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskl. predpisov § 9a ods. 8 písm.e) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm.e) - so zreteľom na parametre jednotlivých

pozemkov z hľadiska budúceho využitia nie je samostatne využitelným pozemkom parc.č. 10124/10 a v prípade pozemkov parc.č. 10123/10 a parc.č. 10120/6 je výrazným determinantom ich využitia ako samostatných pozemkov riešenie napojenia na komunikačnú sieť, pričom predmetné pozemky budú využité pre dotvorenie areálu plochami zelene

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

Stanovisko komisie pre výstavbu a dopravu:

Komisia odporúča

A/ Návrh na zámenu pozemkov medzi zmluvnými stranami

Mestom Piešťany a spoločnosťou TAX-AUDIT Slovensko spol. s r.o. nasledovne:

Parcely vo vlastníctve Mesta Piešťany, kat. územie Piešťany, zapísané v LV č. 5700 ako:

- Parc.č. **10133/1** zast. plochy a nádvoria vo výmere 128 m²
 - Parc.č. **10127/3** zast. plochy a nádvoria vo výmere 245 m²
 - Parc.č. 10124/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 1539 m² a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť vo výmere 1043 m² označená ako parc.č. **10124/9** zast. plochy a nádvoria
 - Parc.č. 10123/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 2982 m² a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť vo výmere 482 m² označená ako parc.č. **10123/9** zast. plochy a nádvoria
- spolu vo výmere 1898 m²,**

za

parcely vo vlastníctve TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o., IČO 36 219 835, so sídlom Kapitulska 14, Trnava, kat. územie Piešťany, zapísané v LV č. 12711 a č. 5563 zapísané ako:

- Parc.č. 10122 zast. plochy a nádvoria vo výmere 517 m² a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť o výmere 36 m² označená ako parc.č. **10122/2** zast. plochy a nádvoria
 - Parc.č. 10124/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 19964 m² a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť vo výmere 1862 m² označená ako parc.č. **10124/8** zast. plochy a nádvoria
- spolu vo výmere 1898 m²,**

s tým, že po zamenení pozemkov sa

Mesto Piešťany stane vlastníkom pozemkov

- parc.č. **10122/2** zast. plochy a nádvoria vo výmere 36 m²
 - parc.č. **10124/8** zast. plochy a nádvoria vo výmere 1862 m²
- a

TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o., IČO 36 219 835, so sídlom Kapitulska 14, Trnava, sa stane vlastníkom pozemkov

- Parc.č. **10133/1** zast. plochy a nádvoria vo výmere 128 m²
- Parc.č. **10127/3** zast. plochy a nádvoria vo výmere 245 m²

- Parc.č. **10124/9** zast. plochy a nádvoria vo výmere 1043 m²
- Parc.č. **10123/9** zast. plochy a nádvoria vo výmere 482 m²

s tým, že spoločnosť **TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o.**, IČO 36 219 835, so sídlom Kapitulska 14, Trnava, je povinná doplatiť Mestu Piešťany rozdiel ceny zamieňaných pozemkov vo výške 23 800,92 EUR, pričom zámena je predkladaná ako prevod vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa – **zámena majetku** mesta v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ust. § 9a ods. 8 písm. e) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm. e)

- schváliť

Hlasovanie- za: 5, proti: 0, zdržal sa: 0, neprítomní: 2

2. Návrh na prevod vlastníctva častí pozemkov odčlenených GP č. 21/2018 od parcel vo vlastníctve Mesta Piešťany, zapísaných v LV č. 5700, kat. územie Piešťany a to

- parcely vo výmere **328 m²** zast. plochy a nádvoria označenej ako parc.č. **10124/10** odčlenenej z parcely registra „C“ parc.č. 10124/1 vo výmere 1539 m²
- parcely vo výmere **1393 m²** zast. plochy a nádvoria označenej ako parc.č. **10123/10** odčlenenej z parcely registra „C“ parc.č. 10123/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 2982 m²
- parcely vo výmere **401 m²** ostatné plochy označenej ako parc.č. **10120/6** odčlenenej z parcely registra „C“ parc.č. 10120/1 ostatné plochy vo výmere 972 m², **spolu vo výmere 2122 m²**, do vlastníctva spoločnosti TAX-AUDIT Slovensko spol. s r.o., IČO: 36 219 835, so sídlom Kapitulska 14, Trnava, za kúpnu cenu EUR, ako prevod vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov § 9a ods. 8 písm.e) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm.e) - so zreteľom na parametre jednotlivých pozemkov z hľadiska budúceho využitia nie je samostatne využiteľným pozemok parc.č. 10124/10 a v prípade pozemkov parc.č. 10123/10 a parc.č. 10120/6 je výrazným determinantom ich využitia ako samostatných pozemkov riešenie napojenia na komunikačnú sieť, pričom predmetné pozemky budú využité pre dotvorenie areálu plochami zelene

- schváliť

Hlasovanie – za: 5, proti: 0, zdržal sa : 0, neprítomní: 2

Stanovisko komisie pre legislatívu a právo:

Odporúčania komisie vyplývajúce z diskusie formou per rollam: Zámenu pozemkov väčších ako nevyhnutne nutných pre prípadnú cyklotrasu komisia neodporúča, nakoľko nie je nevyhnutné, aby mesto malo pri takejto komunikácii odpočívadlo a športovú zónu, keď ich má len o kúsok ďalej pri Dubovej.

Parcela 10123/1 je jednou z posledných rozsiahlejších a hodnotnejších parcel vo vlastníctve Mesta Piešťany, na ktorej je možné realizovať investičnú činnosť. Mesto by sa malo zamyslieť, či je vhodné aby sa zbavilo tejto parcely navrhovaným spôsobom najmä preto, že žiadateľ má podľa nákresov dostatok možností realizovať si investíciu na svojich pozemkoch, ktoré v súčasnosti vlastní. Pre Mesto Piešťany v prípade, že vyhodnotí parcelu ako prebytočnú, by bolo vhodnejšie postupovať formou predaja cez OVS.

Komisia odporúča do materiálu doplniť GP a situácie vo vyššom rozlíšení, tak aby bolo možné čítať parcelné čísla.

Stanovisko komisie pre financie a podnikanie:

Komisia odporúča

A/ Návrh na zámenu pozemkov medzi zmluvnými stranami

Mestom Piešťany a spoločnosťou TAX-AUDIT Slovensko spol. s r.o. nasledovne:

Parcely vo vlastníctve Mesta Piešťany, kat. územie Piešťany, zapísané v LV č. 5700 ako:

- Parc.č. **10133/1** zast. plochy a nádvoria vo výmere 128 m²
- Parc.č. **10127/3** zast. plochy a nádvoria vo výmere 245 m²
- Parc.č. 10124/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 1539 m² a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť vo výmere 1043 m² označená ako parc.č. **10124/9** zast. plochy a nádvoria
- Parc.č. 10123/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 2982 m² a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť vo výmere 482 m² označená ako parc.č. **10123/9** zast. plochy a nádvoria **spolu vo výmere 1898 m²,**

za

parcely vo vlastníctve TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o.,

IČO 36 219 835, so sídlom Kapitulska 14, Trnava, kat. územie Piešťany, zapísané v LV č. 12711 a č. 5563 zapísané ako:

- Parc.č. 10122 zast. plochy a nádvoria vo výmere 517 m² a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť o výmere 36 m² označená ako parc.č. **10122/2** zast. plochy a nádvoria
- Parc.č. 10124/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 19964 m² a z nej GP č. 21/2018 odčlenená časť vo výmere 1862 m² označená ako parc.č. **10124/8** zast. plochy a nádvoria **spolu vo výmere 1898 m²,**

s tým, že po zamenení pozemkov sa

Mesto Piešťany stane vlastníkom pozemkov

- parc.č. **10122/2** zast. plochy a nádvoria vo výmere 36 m²
 - parc.č. **10124/8** zast. plochy a nádvoria vo výmere 1862 m²
- a

TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o., IČO 36 219 835, so sídlom Kapitulska 14, Trnava, sa stane vlastníkom pozemkov

- Parc.č. **10133/1** zast. plochy a nádvoria vo výmere 128 m²
- Parc.č. **10127/3** zast. plochy a nádvoria vo výmere 245 m²
- Parc.č. **10124/9** zast. plochy a nádvoria vo výmere 1043 m²
- Parc.č. **10123/9** zast. plochy a nádvoria vo výmere 482 m²

s tým, že spoločnosť **TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o.,** IČO 36 219 835, so sídlom Kapitulska 14, Trnava, je povinná doplatiť Mestu Piešťany rozdiel ceny zamieňaných pozemkov vo výške **23 800,92 EUR**, pričom zámena je predkladaná

ako prevod vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa –
zámena majetku mesta v zmysle zák.č. 138/1991 Zb.
o majetku obcí ust. § 9a ods. 8 písm. e) a Zásad hospodárenia
s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm. e)

- schváliť

B/ Návrh na prevod vlastníctva častí pozemkov odčlenených
GP č. 21/2018 od parcel vo vlastníctve Mesta Piešťany,
zapísaných v LV č. 5700, kat. územie Piešťany a to

- parcely vo výmere **328 m²** zast. plochy a nádvoria označenej
ako parc.č. **10124/10** odčlenenej z parcely registra „C“ parc.č. 10124/1 vo
výmere 1539 m²
- parcely vo výmere **1393 m²** zast. plochy a nádvoria
označenej ako parc.č. **10123/10** odčlenenej z parcely registra „C“ parc.č.
10123/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 2982 m²
- parcely vo výmere **401 m²** ostatné plochy označenej ako
parc.č. **10120/6** odčlenenej z parcely registra „C“ parc.č. 10120/1 ostatné plochy
vo výmere 972 m², **spolu vo výmere 2122 m²**,
do vlastníctva spoločnosti TAX-AUDIT Slovensko spol. s r.o., IČO:
36 219 835, so sídlom Kapitulska 14, Trnava,

za kúpnu cenu **63,28 EUR/m²**, **spolu za sumu 134 280,16 EUR**, ako prevod
vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle zák.č. 138/1991 Zb.
o majetku obcí v znení nesk. predpisov § 9a ods. 8 písm.e) a Zásad
hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm.e) - so zreteľom
na parametre jednotlivých pozemkov z hľadiska budúceho využitia nie je
samostatne využiteľným pozemok parc.č. 10124/10 a v prípade pozemkov
parc.č. 10123/10 a parc.č. 10120/6 je výrazným determinantom ich využitia ako
samostatných pozemkov riešenie napojenia na komunikačnú sieť, pričom
predmetné pozemky budú využité pre dotvorenie areálu plochami zelene

- schváliť

Spracovala: Mgr. Eva Kresánková, odd. právnych a klientskych služieb MsÚ Piešťany
Predkladá: Ing. Eduard Strapatý, prednosta MsÚ Piešťany

Dátum vyhotovenia: 12.7.2018

Dôvodová správa

Mesto Piešťany je vlastníkom pozemkov v kat. území Piešťany, v lokalite Bratislavská oproti OD Kaufland, zapísaných v LV č. 5700 ako parc.č. 10120/1 ostatné plochy vo výmere 972 m², parc.č. 10123/1 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 2982 m², parc.č. 10124/1 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1539 m², parc.č. 10127/3 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 245 m² a parc.č. 10133/1 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 128 m².

Dňa 23.2.2018 prijalo Mesto Piešťany žiadosť od spoločnosti TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o., so sídlom Kapitulská 14, Trnava, ktorá požiadala Mesto Piešťany ako vlastníka vyššie uvedených pozemkov o zámenu pozemkov a o odkúpenie pozemkov. Vzhľadom k tomu, že žiadosť bola nekompletná, neobsahovala geometrický plán na odčlenenie častí niektorých pozemkov navrhovaných na odkúpenie a zámenu a jedna parcela, ktorá má byť zahrnutá pod navrhovaný cyklochodník, bola vo vlastníctve tretej osoby, vyzvali sme písomne danú spoločnosť na predloženie potrebných dokladov a upresnenie výmer, požadovaných pre účely zámeny a odkúpenie.

Dňa 24.5.2018 predložila spoločnosť doplnenie žiadosti o zámenu a odkúpenie pozemkov doložením Geometrického plánu č. 21/2018, Znaleckých posudkov č. 47/2018 a č. 50/2018, Situačného nákresu na zámenu a odkúpenie parciel a Situačného nákresu funkčného využitia. Vzhľadom k tomu, že spoločnosť nepredložila doklad o nadobudnutí vlastníctva k parc.č. 10122 a táto bola v čase predloženia žiadosti stále vo vlastníctve tretej osoby (parcela z časti ako parcela po odčlenení GP č. 21/2018 zasahuje do cyklotrasy) vyzvali sme žiadateľa o doloženie dokladu o nadobudnutí vlastníctva k tejto parcele. Doklad (LV č. 12711) bol predložený do spisu dňa 4.7.2018. Zároveň bol žiadateľ vyzvaný o doloženie znaleckého posudku na zistenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 10122/2 a parc.č. 10124/8, ktoré sú predmetom zámeny zo strany spoločnosti TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o.. Dňa 6.7.2018 bol zaslaný mailom Znalecký posudok č. 73/2018 zo dňa 5.7.2018, ktorým boli stanovené hodnoty pozemkov parc.č. 10122/2 a č. 10124/8.

V súvislosti s realizáciou navrhovanej prepojovacej komunikácie B3 12/40 vybudovanej budúcim stavebníkom bude na zamienených pozemkoch parc.č. 10124/8 a parc.č. 10122/2 vybudovaný stavebníkom cyklochodník, ktorý bude pokračovať na pozemkoch Mesta Piešťany parc.č. 10124/1 a parc.č. 10123/1.

O odkúpenie ďalších pozemkov uvedených v návrhu na Uznesenie pod písm. B/ požiadala spoločnosť za účelom vybudovania zelene, začlenenej do novovybudovaného areálu obchodnej galérie s vytvorením primeraného prechodu z parku do novo navrhovanej občianskej vybavenosti, ktorá bude vhodne dopĺňať už jestvujúcu občiansku vybavenosť v danej lokalite. Starostlivosť o zeleň bude realizovaná zo strany žiadateľa.

Spoločnosť zároveň popísala funkčné využitie novovzniknutého areálu a priložila Situačný nákres funkčného využitia (Príloha č.2).

- Podľa Znaleckých posudkov č. 47/2018, 50/2018 a č. 73/2018 bola hodnota zamieňaných pozemkov a pozemkov požadovaných na odkúpenie určená nasledovne:

1/ Zámena pozemkov:

Vlastník MESTO PIEŠŤANY

Parc.č. 10133/1 8 099,84 EUR

Parc.č. 10124/9..... 66 001,04 EUR

Parc.č. 10127/3..... 15 503,60 EUR
Parc.č. 10123/9..... 30 500,96 EUR
Spolu: 120 105,44 EUR

Vlastník TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o.

Parc.č. **10122/2** 2 278,08 EUR
Parc.č. **10124/8**.....117 827,36 EUR
Spolu: 120 105,44 EUR

2/ Odpredaj pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany:

Parc.č. 10124/10..... 20 755,84 EUR
Parc.č. 10123/10..... 88 149,04 EUR
Parc.č. 10120/6 25 375,28 EUR
Spolu: 134 280,16 EUR

Jednotková hodnota pozemkov bola znaleckými posudkami určená sumou **63,28 EUR/m²**.

- Výška kúpnych cien pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany v zmysle Metodiky o určovaní cien pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany je nasledovná:

1. Záměna pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany:

Parc.č. 10133/1 9 704,96 EUR
Parc.č. 10124/9..... 79 080,26 EUR
Parc.č. 10127/3..... 18 575,90 EUR
Parc.č. 10123/9..... 36 545,24 EUR
Spolu: 143 906,36 EUR

Cena za m² pozemkov je 75,82 EUR/m².

Na výpočet pozemkov spoločnosti TAX –AUDIT Slovensko spol. s r.o., ktoré spoločnosť zamieňa sa Metodika použiť nedá, nakoľko táto sa používa len na výpočet pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany.

Celkový rozdiel medzi hodnotami pozemkov Mesta Piešťany (143 906,36 EUR) a spoločnosti TAX-AUDIT Slovensko spol. s r.o. (120 105,44 EUR) pri zámene je 23 800,92 EUR v prospech Mesta Piešťany.

2. Prevod vlastníctva pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany:

Parc.č. 10124/10.....15 543,92 EUR
Parc.č. 10123/10..... 66 014,27 EUR
Parc.č. 10120/619 003,39 EUR
Spolu: 100 561,58 EUR

Cena za m² pozemkov je 47,39 EUR/m².

Vzhľadom k tomu, že hodnota pozemkov požadovaných k odpredaju vypočítaná podľa Metodiky je nižšia ako hodnota vypočítaná podľa Znaleckých posudkov č. 47/2018 a č.

50/2018, s poukazom na zákon č. 358/2015 Z.z. zákona o štátnej pomoci musí byť použitá hodnota pozemkov podľa znaleckých pozemkov, nakoľko predaj pozemku za nižšiu cenu ako je v znaleckom posudku by bolo považované za nepriamu pomoc podľa zákona o štátnej pomoci.

Záverom upozorňujeme, že na parc.č.10122/2, ktorá je navrhovaná k zámene, sa nachádza v súčasnosti podľa LV č. 12711 stavba súp.č. 4504, ktorá však bude v súvislosti s plánovaným zámerom výstavby v tejto lokalite žiadateľom na vlastné náklady odstránená. O tejto skutočnosti zaslal žiadateľ mailom dňa 4.7.2018 vyhlásenie o odstránení stavby na vlastné náklady.

Vyjadrenie oddelenia stavebných služieb a rozvoja mesta:

1. Zámena pozemkov

- parcely vo vlastníctve spol. TAX AUDIT Slovensko, spol. s r.o., po odčlenení GP č. 21/2018 označené ako parc. č. 10122/2 vo výmere 36 m², parc.č. 10124/8 vo výmere 1862 m² – spolu vo výmere 1898 m²
za
- parcely vo vlastníctve Mesta Piešťany po odčlenení GP č. 21/2018 označené ako parc.č. 10133/1 vo výmere 128 m², parc.č. 10124/9 vo výmere 1043 m², parc.č. 10127/3 vo výmere 245 m², parc.č. 10123/9 vo výmere 482 m² – spolu vo výmere 1898 m²

Navrhovaná zámena je požadovaná z dôvodu vybudovania cyklotrasy, ktorej trasa bude viesť popri výhľadovej komunikácii funkčnej triedy B3 – MZ, prepájajúcej Bratislavskú cestu (sídliisko A.Trajan) s lokalitou Floreát (s vyústením na parkovisku pri zimnom štadióne). Zámer vytvorenia novej komunikácie i cyklotrasy vychádza zo spracovaného Generelu dopravy mesta Piešťany a je v súlade s Územným plánom mesta Piešťany, preto je požadovaná zámena predmetných parciel v celkovej výmere 1898 m² opodstatnená a vhodná.

Upozorňujeme, že ku dnešnému dňu je podľa aktuálneho listu vlastníctva č. 12711 ako vlastníč parcely č. 10122/2 a stavby súp.č. 4504, nachádzajúcej sa na tejto parcele a situovanej v trase budúceho cyklochodníka, stále vedená iná fyzická osoba. Požadovaná zámena preto môže byť uskutočnená až po nadobudnutí parcely č. 10122/2 a objektu súp.č. 4504 do vlastníctva spoločnosti TAX AUDIT Slovensko, pričom upozorňujeme, že realizácia chodníka bude možná až po odstránení stavby súp.č. 4504 (na základe právoplatného rozhodnutia stavebného úradu).

Na základe uvedených skutočností s navrhovanou zámenou vyššie uvedených parciel súhlasíme s podmienkou majetkovoprávneho doriešenia parcely č. 10122/2.

(Pre informáciu uvádzame koeficienty pre parcely, ktoré sú predmetom zámeny, podľa spracovanej Metodiky...

- *parcely č. 10133/1, 10124/9, 10123/9, 10127/3:*
 - Kritérium 1. – atraktivita III. – koeficient $k_{13} = 2,0$*
 - Kritérium 2. – intenzita využitia – koeficient $k_{23} = 1,5$*
 - Kritérium 3. – prístup k pozemku – koeficient $k_{32} = 0,8$*
 - Kritérium 4 – ďalšie vplyvajúce faktory – koeficient $k_{42} = 0,9$*
 - Kritérium 5 – vybavenie pozemku – koeficient $k_{52} = 1,3$)*

2. Odkúpenie pozemkov

- parcely vo vlastníctve Mesta Piešťany po odčlenení GP č. 21/2018 označené ako parc.č. 10124/10 vo výmere 328 m², parc.č. 10123/10 vo výmere 1393 m², parc.č. 10120/6 vo výmere 401 m² – spolu vo výmere 2122 m²

Odkúpenie predmetných pozemkov je požadované v súvislosti so zámerom výstavby areálu nákupnej galérie; v zmysle žiadosti by tieto parcely mali byť využité pre dotvorenie areálu plochami zelene, ktorá bude areál čiastočne izolovať od cesty I/61. Všetky predmetné parcely sú podľa Územného plánu mesta Piešťany súčasťou územia, funkčne určeného ako *plochy občianskej vybavenosti*.

So zreteľom na parametre jednotlivých pozemkov konštatujeme, že z hľadiska budúceho využitia nie je samostatne využiteľným pozemok parc.č. 10124/10; v prípade pozemkov parc.č. 10123/10 a parc.č. 10120/6 je výrazným determinantom ich budúceho využitia ako samostatných pozemkov riešenie napojenia na komunikačnú sieť. Vzhľadom na navrhované pripojenie novej komunikácie, prepájajúcej Bratislavskú cestu (sídliisko A.Trajan) s lokalitou Floreát, nie je z dopravného hľadiska predpoklad vytvorenia ďalšieho vjazdu z tejto novej komunikácie z križovatkového priestoru ani vytvorenia a povolenia ďalšieho vjazdu, resp. výjazdu z priľahlej Bratislavskej ulice, ktorá je cestou I. triedy. Parcely č. 10123/10 a 10120/6 ostanú prístupné iba z plochy navrhovanej nákupnej galérie s parkoviskom s prístupom cez vjazd z novej komunikácie, t.j. cez parcely vo vlastníctve spoločnosti TAX AUDIT Slovensko s.r.o. a prístup na ne by bolo potrebné riešiť formou zriadenia vecného bremena.

S prihliadnutím na uvedené skutočnosti požadovaný odpredaj parcel č. 10124/10, 10123/10 a 10120/6 odporúčame.

Kritérium 1. – atraktivita III. – koeficient $k_{13} = 2,0$

Kritérium 2. – intenzita využitia – koeficient $k_{23} = 1,5$

Kritérium 3. – prístup k pozemku – koeficient $k_{33} = 0,5$

Kritérium 4 – ďalšie vplývajúce faktory – koeficient $k_{42} = 0,9$

Kritérium 5 – vybavenie pozemku – koeficient $k_{52} = 1,3$

Vyjadrenie oddelenia finančných služieb:

Ku dnešnému dňu voči spoločnosti TAX-AUDIT Slovensko, s.r.o. nevidujeme žiadne nedoplatky

Vyjadrenie oddelenia IT a majetku mesta:

Oddelenie IT a majetkových služieb nemá pripomienky k zámene pozemkov C KN č. 10133/1, 10124/9, 10127/3, 10123/9 patriace Mestu Piešťany a parcelou C KN 10124/8 patriacou firme TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o.. Avšak parcela C KN 10122/2 pred zámenou musí byť vysporiadaná t.j. vo vlastníctve firmy TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o.. Taktiež nemáme námietky ani voči predaju parcel C KN 10124/10, 10123/10 a 10120/6.

Účtovné hodnoty pozemkov Mesta Piešťany:

10133/1 – 3 999,06 EUR (128 m²)

10124/9 – 27 697,00 EUR (1043 m²)

10127/3 – 6 506,01 EUR (245 m²)

10123/9 – 12 799,57 EUR (482 m²)

10124/10 – 8710,08 (328 m²)

10123/10 – 36 991,30 EUR (1393 m²)

10120/6 – 1064,86 EUR (401 m²)

Mesto Piešťany
Stavebná komisia
Námestie SNP 3
921 45 Piešťany

Mestský úrad PIEŠŤANY	
24. 05. 2018	
Číslo zápisu: 776/18	Číslo spisu:
Prílohy: 0	Vyhovuje:

J. H. H. H.

V Piešťanoch, dňa 21.05.2018

Vec: Doplnenie žiadosti o zámenu a odkúpenie pozemkov

Na našu žiadosť zo dňa 23.02.2018 sme obdržali od vás oznámenie zo dňa 08.03.2018 č. j. OPKS/8334/970/2018, v ktorom požadujete doplniť a upresniť niektoré náležitosti.

K nehnuteľnosti a pozemku na par. č. 1022 prebiehajú rokovania s majiteľom. Na základe prísľubu majiteľa o odpredaji predmetnej nehnuteľnosti spoločnosti TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o. je spracovaný návrh geometrického plánu č. 21/2018, ktorý túto skutočnosť zohľadňuje. V geometrickom pláne je riešená zámena časti pozemku pre cyklotrasu vo výmere 36 m² už medzi spoločnosťou TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o. a Mestom Piešťany.

V priloženej situácii sú opravené výmery v celých m², podľa návrhu geometrického plánu č. 21/2018 - príloha č. 3.

Po zámene pozemkov pre cyklotrasu medzi spoločnosťou TAX-AUDIT Slovensko spol. s r.o. a Mestom Piešťany zostávajú medzi cyklotrasou pozdĺž Bratislavskej ulice a pozemkami spoločnosti TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o. zostatkové časti pozemkov. O odkúpenie týchto pozemkov má záujem spoločnosť TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o., na ktorých chce vybudovať zeleň, začlenenú do novovybudovaného areálu obchodnej galérie a tým sa o ňu pravidelne starať a udržiavať a vytvoriť tak primeraný prechod z parku do novonavrhovanej občianskej vybavenosti, ktorá bude vhodne dopĺňať už existujúcu občiansku vybavenosť v danej lokalite.

Celkové funkčné využitie novovzniknutého areálu je navrhnuté v zmysle územnoplánovacej informácie zo dňa 23.05.2017, kde dominantnou funkčnou náplňou sú zariadenia administratívy, obchodu, verejného stravovania, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, ubytovania a cestovného ruchu, školstva a telovýchovy. Možnosť bývania je limitovaná 30% z nadzemnej plochy objektov – 70 % musí byť občianska vybavenosť.

Celkové funkčné využitie lokality je spracované v situačnom nákrese – príloha č. 2.

Návrh zástavby rešpektuje funkčné hľadisko a navrhujeme kombináciu zástavby s funkciou obchodnou, ubytovacou a sociálnych služieb. Od Bratislavskej ulice je navrhnutá obchodná galéria, ktorá vytvorí ochrannú bariéru pre výstavbu medzi ňou a záhradkárskou osadou. Za obchodnou galériou sú navrhnuté dva objekty zariadenia sociálnej starostlivosti a dva objekty určené pre bývanie.

Obchodná galéria je prizemný halový objekt v tvare „L“ s otvorenou pasážou smerom do parkoviska. Medzi Bratislavskou ulicou s novonavrhovanou cyklotrasou je situovaný zelený pás a parkoviská. Objekt je tvorený samostatnými nájomnými jednotkami, prístupnými zo strany parkoviska. Funkčne sú členené z predajnej plochy a zázemia, pozostávajúceho zo skladov a sociálneho zázemia. Zásobovanie obchodných jednotiek je zo zadnej strany.

Hala je železobetónová, opláštená sendvičovými panelmi. Výška stavby je 6,5 m.

Zariadenie sociálnej starostlivosti je situované v dvoch objektoch, nakoľko v jednom objekte, v zmysle vyhlášky môže byť ubytovaných max 40 ľudí. Cieľom projektu je prevádzkovanie zariadenia sociálnej starostlivosti neverejným poskytovateľom sociálnych služieb pre cieľovú skupinu najmä starších ľudí – seniorov vrátane poskytovania služieb spojených s dlhodobým pobytom klientov ako sú služby ubytovania, stravovania, služby v oblasti odkázanosti na pomoc iných fyzických osôb, služby všeobecného lekára a Agentúry domácej ošetrovateľskej starostlivosti, služby spojené s využívaním voľného času klientov a ďalšie doplnkové služby. Súčasťou zariadenia budú okrem ubytovacích kapacít aj spoločenské priestory na prízemnom podlaží, ktoré budú aj pre externých klientov a zákazníkov a to najmä spoločenská miestnosť s modifikovaným počtom stoličiek, kaviareň s barovým pultom, kaplnka. Objekty budú mať dve podlažia, jeden i ustúpené tretie podlažie.

Pre funkčné využitie ubytovania sú navrhnuté dva objekty. Objekty budú mať 5 nadzemných podlaží s jedným ustúpeným. Objekty budú mať rovné strechy ako zástavba na druhej strane Bratislavskej ulice. Na prízemí objektov bude technické a funkčné zázemie – kotolňa, pivnice, kočíkareň, bicykle.

Návrh zástavby rešpektuje novonavrhanú prepojovaciu komunikáciu medzi Bratislavskou ulicou a Komenského ulicou s umiestnením cyklotrasy, v zmysle územného plánu. Na túto novonavrhanú prepojovaciu komunikáciu bude napojená areálová komunikácia. Upravená bude i križovatka na Bratislavskej ulici.

Štatická úprava bude riešená v zmysle SÚN 73 6110 projektovanie miestnych komunikácií a príslušných zmien 1 a 2.

V prílohe prikladáme vypracované znalecké posudky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností k predmetným pozemkom pre právny účel prevodu vlastníctva. Posudky č. 47/2018 a č. 50/2018 z 11.05.2018. – príloha č. 4 a 5.

S úctivým pozdravom

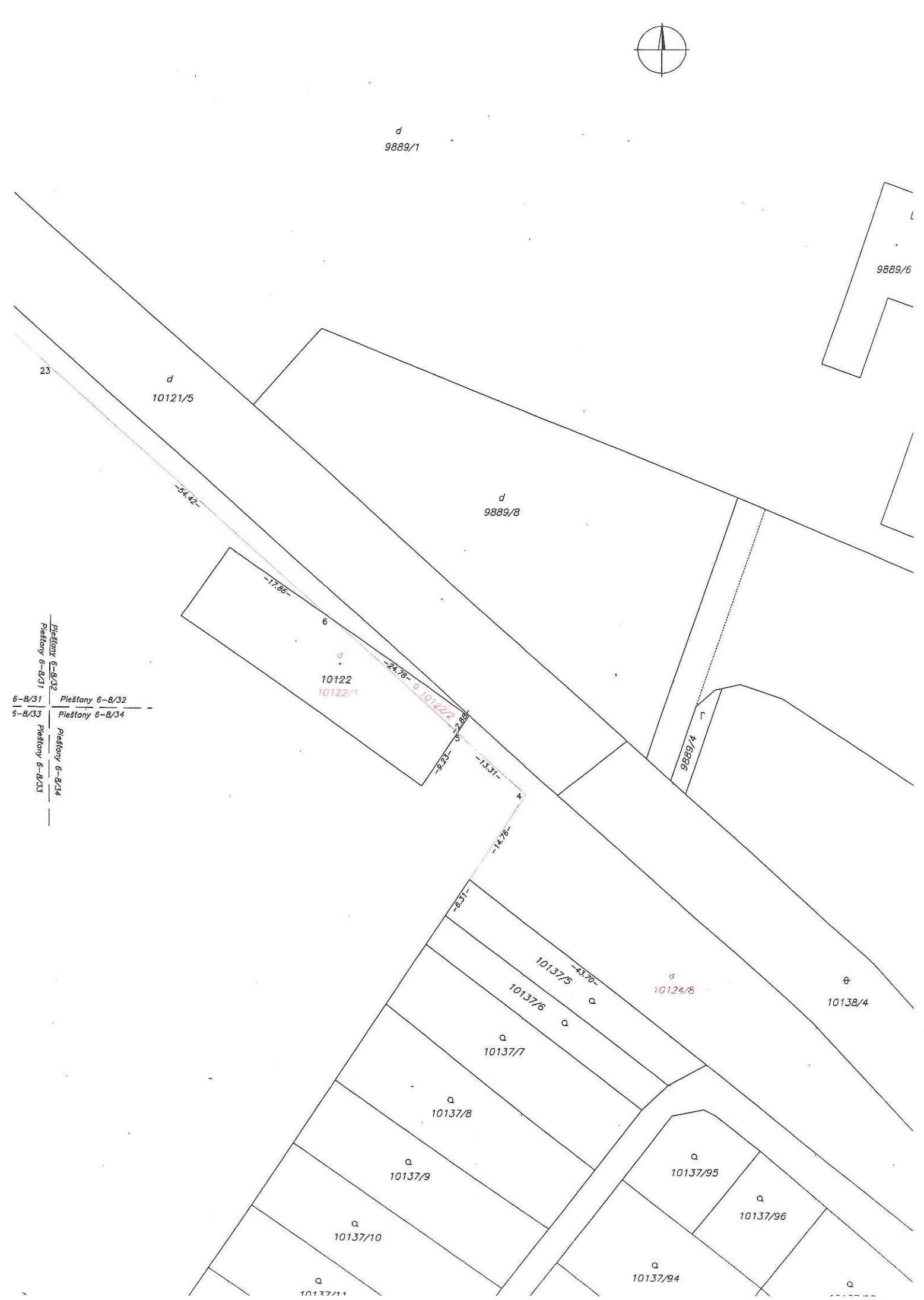
Ing. Viliam Kupec, PhD., MBA
prokurista
TAX-AUDIT Slovensko, spol. s r.o.

Prílohy: Príloha č. 1 – Situačný nákras na zámenu a odkúpenie parciel
Príloha č. 2 – Situačný nákras funkčného využitia
Príloha č. 3 – Geometrický plán č. 21/2018
Príloha č. 4 – Znalecký posudok č. 47/2018
Príloha č. 5 – Znalecký posudok č. 50/2018
Príloha č. 6 - List č. j. OPKS/8334/970/2018 z 08.03.2018



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ GEODET - TEAM s.r.o. Geodet-Team s.r.o. Partizánska 23, 81103 Bratislava e-mail: kozar@geodet-teamsro.sk IČO: 35735325	Kraj <i>Trnavský</i>	Okres <i>Piešťany</i>	Obec <i>Piešťany</i>		
	Katastr. územie <i>Piešťany</i>	Číslo plánu <i>21/2018</i>	Mapový list č. <i>Piešťany 6-8/31,32,33, 34</i>		
GEOMETRICKÝ PLÁN		na zrušenie stavieb na pozemkoch p.č. 10133/1, 10127/3, 10122/1 a oddelenie pozemkov p.č. 10124/8 až 10124/10, 10123/9, 10123/10, 10120/6 a 10122/2			
Vyhoviteľ	Autorizačne overil		Úradne overil Meno: <i>Ing. Eva Gonda</i>		
Dňa: <i>27.03.2018</i>	Meno: <i>Ing. Tomáš Kozár</i>	Dňa: <i>27.03.2018</i>	Meno: <i>Ing. Marek Javor</i>	Dňa: <i>- 3 -05- 2018</i>	Číslo: <i>210118</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>roxormi</i>	Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom / Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>E5883</i>			Pečiatka a podpis		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii			Pečiatka a podpis		



6-B/31	Pieštany 6-B/32
5-B/33	Pieštany 6-B/34
Pieštany 6-B/31	Pieštany 6-B/34
Pieštany 6-B/32	Pieštany 6-B/34

SITUAČNÝ NÁKRES NA ZÁMENU A ODKÚPENIE PARCIEL

PRÍLOHA Č. 1

