

Na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany dňa 07.04.2016

Názov materiálu: **NÁVRH NA PREDAJ POZEMKU V LOKALITE MESTSKÉHO PARKU PRE bazenprojekt s.r.o.**

Obsah materiálu: Dôvodová správa

Návrh zmlúv o budúcej kúpnej zmluve,
Návrh kúpnej zmluvy so zriadením vecných práv
Informácia o projekte stavby „Mestská plaváreň a wellness“ vypracovaná
KJA / KAROL JAKUBEC ARCHITEKTI, zodpovedným projektantom
Ing. Arch. Karolom Jakubcom v marci 2016

Návrh na uznesenie:

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní odporúča

A/ Návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve budúceho predávajúceho: **Mesto Piešťany**, IČO:00612031, Nám. SNP č. 3, 921 45 Piešťany do výlučného vlastníctva budúceho kupujúceho: **bazenprojekt s.r.o.**, IČO: 50084909, Mlynská dolina 15, 811 04 Bratislava, pričom predmetom budúceho prevodu vlastníckeho práva bude nehnuteľnosť – pozemok parc. č. 5826/16 CKN o výmere 3651 m² – zast. pl., ktorý bol odčlenený geometrickým plánom č. 40-11/2016 na oddelenie pozemku p.č. 5826/16 a vyznačenie vecného bremena práva uloženia inž. siete na p.č. 5826/10 a 7938, vyhotoveným Ing. Jurajom Brnom dňa 25.02.2016 a overeným pod č. 114/16 dňa 03.03.2016 Ing. Evou Gonovou, zapísaný na LV č. 5700 k.ú. Piešťany (ďalej len pozemok) za kúpnu cenu vo výške,-eur, a to ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov – titulom vybudovania a prevádzkovania stavby „Mestská plaváreň a wellness“ na parc. č. 5826/16 k. ú. Piešťany budúcim kupujúcim s povinnosťou budúceho kupujúceho previesť do vlastníctva budúceho predávajúceho predmetný pozemok aj spolu s každou na pozemku sa nachádzajúcou stavbou za kúpnu cenu 1,- euro (slovom jedno euro), a to bez ohľadu na štádium jej/ich rozostavanosti do 90 dní od obdržania výzvy Mesta Piešťany na uzavretie takej kúpnej zmluvy

- **schváliť**

- **schváliť s pripomienkami poslancov**

B/ Návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve budúceho predávajúceho: **bazenprojekt s.r.o.**, IČO: 50084909, Mlynská dolina 15, 811 04 Bratislava do výlučného vlastníctva budúceho kupujúceho: **Mesto Piešťany**, IČO:00612031, Nám. SNP č. 3, 921 45 Piešťany, pričom predmetom budúceho prevodu vlastníckeho práva bude nehnuteľnosť – pozemok parc. č. 5826/16 CKN o výmere 3651 m² – zast. pl., ktorý bol odčlenený geometrickým plánom č. 40-11/2016 na oddelenie pozemku p.č. 5826/16 a vyznačenie vecného bremena práva uloženia inž. siete na p.č. 5826/10 a 7938, vyhotoveným Ing. Jurajom Brnom dňa 25.02.2016 a overeným pod č. 114/16 dňa 03.03.2016 Ing. Evou Gonovou, zapísaný na LV č. 5700 k.ú. Piešťany (ďalej len pozemok) aj spolu s každou na pozemku sa nachádzajúcou stavbou za kúpnu cenu 1,- euro

(slovom jedno euro), a to bez ohľadu na štádium jej/ich rozostavanosti do 90 dní od obdržania výzvy Mesta Piešťany na uzavretie takej kúpnej zmluvy

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

C/ Návrh na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve predávajúceho: **Mesto Piešťany**, IČO:00612031, Nám. SNP č. 3, 921 45 Piešťany do výlučného vlastníctva kupujúceho: **bazenprojekt s.r.o.**, IČO: 50084909, Mlynská dolina 15, 811 04 Bratislava podľa kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva a vecného bremena ako vecných práv, pričom predmetom prevodu vlastníckeho práva je nehnuteľnosť – pozemok parc. č. 5826/16 CKN o výmere 3651 m² – zast. pl., ktorý bol odčlenený geometrickým plánom č. 40-11/2016 na oddelenie pozemku p.č. 5826/16 a vyznačenie vecného bremena práva uloženia inž. siete na p.č. 5826/10 a 7938, vyhotoveným Ing. Jurajom Brnom dňa 25.02.2016 a overeným pod č. ... dňa ... , zapísaný na LV č. 5700 k.ú. Piešťany za kúpnu cenu vo výške,-eur, a to a to ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov – titulom vybudovania a prevádzkovania stavby „Mestská plaváreň a wellness“ na parc. č. 5826/16 k. ú. Piešťany kupujúcim s povinnosťou kupujúceho previesť do vlastníctva predávajúceho predmetný pozemok aj spolu s každou na pozemku sa nachádzajúcou stavbou za kúpnu cenu 1,- euro (slovom jedno euro), a to bez ohľadu na štádium jej/ich rozostavanosti do 90 dní od obdržania výzvy Mesta Piešťany na uzavretie takej kúpnej zmluvy

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

D/ Návrh na zriadenie bezodplatného vecného predkupného práva kupujúcim: **bazenprojekt s.r.o.**, IČO: 50084909, Mlynská dolina 15, 811 04 Bratislava ako povinným z predkupného práva v prospech predávajúceho: **Mesto Piešťany**, IČO:00612031, Nám. SNP č. 3, 921 45 Piešťany ako oprávneného z predkupného, ktoré spočíva v povinnosti kupujúceho a každodobého vlastníka pozemku parc. č. 5826/16 k. ú. Piešťany ponúknuť predávajúcemu pozemok parc. č. 5826/16 k.ú. Piešťany, ktorý bol odčlenený geometrickým plánom č. 40-11/2016 na oddelenie pozemku p.č. 5826/16 a vyznačenie vecného bremena práva uloženia inž. siete na p.č. 5826/10 a 7938, vyhotoveným Ing. Jurajom Brnom dňa 25.02.2016 a overeným pod č. 114/16 dňa 03.03.2016 Ing. Evou Gonovou ako aj akúkoľvek stavbu/stavby „Mestská plaváreň a wellness“ nachádzajúcu/e sa na pozemku parc. č. 5826/16 k.ú. Piešťany na predaj za kúpnu cenu 1,-euro slovom (jedno euro), **a to najskôr v pätnásty rok od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o kolaudácii stavby „Mestská plaváreň a wellness“ na parc. č. 5826/16 k. ú. Piešťany alebo kedykoľvek počas 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k pozemku parc. č. 5826/16 k. ú. Piešťany.**

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

E/ Návrh na zriadenie vecného bremena, ktoré predávajúci: **Mesto Piešťany**, IČO:00612031, Nám. SNP č. 3, 921 45 Piešťany ako povinný z vecného bremena zriadi v prospech kupujúceho: **bazenprojekt s.r.o.**, IČO: 50084909, Mlynská dolina 15, 811 04 Bratislava ako aj každodobého vlastníka pozemku parc. č. 5826/16 k. ú. Piešťany ako oprávneného z

vecného bremena ako vecné bremeno spočívajúce v povinnosti každodobého vlastníka pozemku parc. č. 5826/10 a 7938 k.ú. Piešťany strpieť právo uloženia inžinierskej siete - kanalizačného potrubia na parcele č. 5826/10 a 7938 k.ú. Piešťany v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 40-11/2016 na oddelenie pozemku p.č. 5826/16 a vyznačenie vecného bremena práva uloženia inž. siete na p.č. 5826/10 a 7938, vyhotoveným Ing. Jurajom Brnom dňa 25.02.2016 a overeným pod č. 114/16 dňa 03.03.2016 Ing. Evou Gonovou (ďalej aj len IS) ako aj v povinnosti umožniť prevádzku a údržbu tejto IS, a to ako vecné právo **bezodplatne / odplatne**

- **schváliť**
- **schváliť s pripomienkami poslancov**

Stanovisko Komisie pre legislatívu a právo MsZ Piešťany: Uznesenie č.

Stanovisko Komisie pre financie a podnikanie MsZ Piešťany: Uznesenie č.

Stanovisko Komisie pre výstavbu a dopravu MsZ Piešťany: Uznesenie č.

Stanovisko Komisie pre šport a rekreáciu MsZ Piešťany: Uznesenie č.

Stanovisko Komisie pre stratégiu a rozvoj mesta MsZ Piešťany: Uznesenie č.

Spracovateľ: JUDr. Pavol Vermeš, PhD. - vedúci Oddelenia právnych a klient. služieb
JUDr. Lívia Damboráková, referentka Oddelenia právnych a klient. služieb
Mgr. Monika Mackovjaková, referentka Oddelenia právnych a klient. služieb

Predkladateľ: Ing. Eduard Strapatý - prednosta MsÚ Piešťany

Dátum vyhotovenia: 24.03.2016

Dôvodová správa

Žiadateľ obchodná spoločnosť **bazenprojekt s.r.o.**, IČO: 50084909, so sídlom Mlynská dolina 15, 811 04 Bratislava a zastúpený **Oskarom Gaálom – konateľom**, dňa 10.03.2016 doručil žiadosť evidovanú pod podacím č. 7190 s 3 prílohami.

Predmetom žiadosti je kúpa pozemku parc. č. 5826/16 CKN o výmere 3651 m² – zast. plocha, ktorý je odčlenený geometrickým plánom č. 40-11/2016 na oddelenie pozemku p.č. 5826/16 a vyznačenie vecného bremena práva uloženia inž. siete na p.č. 5826/10 a 7938, vyhotoveným Ing. Jurajom Brnom dňa 25.02.2016 a overeným pod č. 114/16 dňa 03.03.2016 Ing. Evou Gonovou, zapísaný na LV č. 5700 k.ú. Piešťany od Mesta Piešťany **za kúpnu cenu 1 euro, a to ako dôvod hodný osobitného zreteľa** podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktorým je podľa žiadateľa výstavba a prevádzkovanie stavby označenej ako „Mestská plaváreň a wellness“, ktorú žiadateľ plánuje realizovať a následne prevádzkovať na parc. č. 5826/16 k.ú. Piešťany s povinnosťou budúceho kupujúceho previesť do vlastníctva budúceho predávajúceho predmetný pozemok aj spolu s každou na ňom sa nachádzajúcou stavbou za kúpnu cenu 1,- euro (slovom jedno euro), a to bez ohľadu na štádium jej/ich rozostavanosti do 90 dní od obdržania výzvy Mesta Piešťany na uzavretie takej kúpnej zmluvy.

Žiadateľ požaduje nielen symbolickú výšku kúpnej ceny, ale aj to, aby zmluva neobsahovala ustanovenia o peňažnej sankcii pre žiadateľa za prípadné porušenie zmluvných záväzkov.

Účtovná hodnota novovzniknutého pozemku parc. č. 5826/16 o výmere 3 651 m², ktorý má byť predmetom kúpy je 9.711,66 €.

V prípadoch, ktoré mestské zastupiteľstvo uzná za dôvod hodný osobitného zreteľa sa na určenie kúpnej ceny doteraz aplikovala platná interná norma - Metodika pre určovanie ceny pri prevode vlastníctva pozemkov vo vlastníctve mesta Piešťany (ďalej len „metodika“), vypracovaná na základe uznesenia MsZ č. 35/2007.

Celková kúpna cena predmetného pozemku podľa platnej metodiky aplikovanej na prípadnú kúpnu cenu z dôvodu hodného osobitného zreteľa a zároveň so zohľadnením vecného bremena na ňom je 230.670,18,-eur, a to na základe špecifikácie podľa platnej metodiky nasledovne:

$$\begin{aligned} \text{KPD} &= 2,5 \times 1,5 \times 0,8 \times 0,6 \times 1,3 = 2,34 \\ \text{JCP} &= 27 \times 2,34 = 63,18,- \text{ EUR/m}^2 \\ \text{CCP} &= 3651 \text{ m}^2 \times 63,18 \text{ eur/m}^2 = \mathbf{230.670,18,-eur} \end{aligned}$$

Podľa platnej metodiky aplikovanej na prípadnú kúpnu cenu z dôvodu hodného osobitného zreteľa bez zohľadnenia vecného bremena na ňom je kúpna cena 384.450,30,-eur, a to na základe špecifikácie podľa platnej metodiky nasledovne:

$$\begin{aligned} \text{KPD} &= 2,5 \times 1,5 \times 0,8 \times 1,0 \times 1,3 = 3,9 \\ \text{JCP} &= 27 \times 3,9 = 105,3,- \text{ EUR/m}^2 \\ \text{CCP} &= 3651 \text{ m}^2 \times 105,3,- \text{ eur/m}^2 = \mathbf{384.450,30,-eur} \end{aligned}$$

Na schválenie dôvodu hodného osobitného zreteľa a zároveň s kúpnu cenou nižšou než je cena určená podľa platnej metodiky, je potrebná trojpäťtinová väčšina všetkých poslancov, t.j. 13 poslancov. Zásady hospodárenia s majetkom mesta Piešťany, schválené uznesením MsZ č. 59/2011/C zo dňa 27. 4. 2011 a platné ku dňu 07.04.2016, v čl. VI. ods. 9 písm. e) určujú len tzv. príkladný výpočet prípadov považovaných za dôvody hodné osobitného zreteľa, pričom práve posledná veta čl. VI. ods. 9 písm. e) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany určuje, že: „V prípadoch podľa ods. 9 písm. b) tohto článku a z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa na určenie kúpnej ceny pozemkov mesta použijú ustanovenia Metodiky pre určovanie ceny pri prevode vlastníctva pozemkov vo vlastníctve mesta Piešťany.“

Odňatie správy majetku špecifikovaného ako pozemok parc. č. 5826/16 CKN o výmere 3651 m² – zast. pl., ktorý je odčlenený geometrickým plánom č. 40-11/2016 na oddelenie pozemku p.č. 5826/16 a vyznačenie vecného bremena práva uloženia inž. siete na p.č. 5826/10 a 7938, vyhotoveným Ing. Jurajom Brnom dňa 25.02.2016 a overeným pod č. 114/16 dňa 03.03.2016 Ing. Evou Gonovou, zapísaný na LV č. 5700 k.ú. Piešťany vo výlučnom vlastníctve Mesta Piešťany zo správy príspevkovej organizácie Služby mesta Piešťany podľa § 6a ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bude uskutočnené na základe písomného protokolu podľa čl. IV. ods. 9 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany, čo je kompetenciou primátora mesta, a to pred uzavretím požadovanej kúpnej zmluvy.

Vyjadrenie Oddelenia finančných služieb MsÚ Piešťany:

Na základe Vašej žiadosti o vyjadrenie vo veci odpredaja pozemku za účelom výstavby bazéna s wellnessom na pozemku parc. číslo 5826/16 o výmere 3 651 m², vzniknutého geometrickým plánom č. 40-11/2016 odčlenením z pozemku parc. číslo 5826/10 Vám oznamujem:

- účtovná hodnota parcelného čísla 5826/10 o výmere 13 623 m² je 36.176,06 €, t.j. 2,66 €/m²
- účtovná hodnota novovzniknutého parcelného čísla 5826/16 o výmere 3 651 m² je **9.711,66 €, predaj pod túto hodnotu z finančného pohľadu neodporúčam**

Vyjadrenie Oddelenia stavebných služieb a rozvoja mesta MsÚ Piešťany:

Na základe Vášho interného listu zo dňa 3.3.2016 uvádza Oddelenie stavebných služieb a rozvoja mesta – úsek stavebných služieb k žiadosti spoločnosti **bazenprojekt s.r.o, Mlynská dolina 15, Bratislava o odpredaj časti parcely č. 5826/10, k.ú. Piešťany** (podľa priloženého geometrického plánu zo dňa 25.2.2016 parcely č. 5826/16) a **o zriadenie vecného bremena na uloženie inžinierskych sietí (prípojky kanalizácie) na parc.č. 5826/10 a 7938, k.ú. Piešťany**, z územnoplánovacieho hľadiska nasledovné v y j a d r e n i e:

Záujmová parcela č. 5826/16, odčlenená z parcely č. 5826/10, v k.ú. Piešťany, sa nachádza v areáli futbalového štadióna (je situovaná v jeho juhozápadnej časti – v dotyku s mestským parkom). Podľa Územného plánu mesta Piešťany, schváleného uznesením MsZ mesta Piešťany č. 110/1998 zo dňa 15.6.1998, je súčasťou územia, funkčne určeného ako *plochy zariadení športu a rekreácie*. Dominantnou funkčnou náplňou v danom území sú plošné zariadenia, slúžiace športu, rekreácii a oddychu, nenarušujúce podstatne prírodný charakter územia; vhodnou funkčnou náplňou v území sú odstavné miesta, slúžiace potrebe funkčného využitia, nevyhnutné plochy technického vybavenia, príslušné komunikácie a líniová

a plošná zeleň; prípustnou funkčnou náplňou v rámci plôch športu a rekreácie sú malé ubytovacie zariadenia, autokempingy; obytné objekty, zariadenia obchodu, zariadenia verejného stravovania a kultúrne zariadenia, všetky slúžiace pre obsluhu tohto územia. Pre plochy športu a rekreácie je v ÚPN stanovený max. výškový regulatív zástavby 4 nadzemné podlažia.

S prihliadnutím na vyššie uvedenú funkčnú reguláciu konštatujeme, že zámer výstavby objektu plavárne s prevádzkami wellness na parcele č. 5826/16 je z územnoplánovacieho hľadiska možný a vhodný – je v súlade s funkčnou reguláciou, stanovenou v ÚPN mesta. Vo väzbe na uvedené nemáme námietky voči odpredaju predmetnej parcely.

Napojenie nového objektu plavárne na zariadenia technickej infraštruktúry (na jednotlivé rozvody inžinierskych sietí) je podmienkou pre vydanie príslušných povolení stavebného úradu. S prihliadnutím na uvedené je akceptovateľné zriadenie vecného bremena na uloženie prípojky kanalizácie, ktorá je trasovaná cez parcelu č. 5826/10 a parcelu č. 7938 (obe vo vlastníctve Mesta Piešťany). Navrhovaná trasa kanalizačnej prípojky kopíruje trasu z pôvodného zámeru výstavby plaveckého areálu, pričom táto trasa vychádza z pôvodného návrhu zástavby a zo spracovanej projektovej dokumentácie (kanalizačná prípojka bola navrhovaná v priestore medzi objektom šatní a vonkajšími bazénmi). V prípade výhľadovej výstavby na pozemku parc.č. 5826/10 (južne od plochy futbalového ihriska) bude potrebné trasu tejto prípojky akceptovať. Z hľadiska ochrany prírody a krajiny upozorňujeme, že z dôvodu realizácie prípojky nesmie dôjsť k výrubu zdravých drevín v areáli.

Koeficienty v zmysle schválenej Metodiky pre určovanie ceny pri prevode vlastníctva pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany sú určené nasledovne:

Kritérium 1. – atraktivita II. – koeficient $k_{12} = 2,5$

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 $k_{45} = 0,6$

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

Vyjadrenie Oddelenia IT a majetkových služieb MsÚ Piešťany:

Oddelenie IT a majetkových služieb nemá pripomienky k odpredaju pozemku 5826/16 vo výmere 3651 m² vytvoreného geometrickým plánom č. 40-11/2016, vo vlastníctve mesta Piešťany za účelom výstavby welnes. Taktiež nemáme pripomienky k zriadeniu vecného bremena spočívajúceho v práve uloženia IS na parcele 5826/10 vo vlastníctve mesta.

Vyjadrenie príspevkovej organizácie Služby mesta Piešťany:

Príspevková organizácia Služby Mesta Piešťany (ďalej SMP) zabezpečuje v zmysle Zriaďovacej listiny správu a údržbu mestskej zelene. SMP majú v správe zeleň na parc. č. 5826/6 a 5826/10. Rastie tu trávnik, kríky, stromy.

V tomto priestore okolo futbalového štadióna je potrebné pravidelne vykonávať činnosti ako napr. kosenie trávnik, zber lístia, ošetrovanie drevín. K tomuto je potrebný prístup na pozemky hore uvedených parcelných čísiel pre záhradnú techniku – kosačka, traktor s vlečkou, plošina, multikára.

Podľa geometrického plánu č. 40-11/2016 a priloženého investičného zámeru Mestská plaváreň a wellness z marca 2016 bude hlavný prístup na spomínané parcely zo strany parku zastavený budovou bazéna. Bude urobená rozkopávka cez parcelu 5826/10 – zničený povrch, trávnik. SMP budú musieť na pozemok vstupovať okolo športovej haly.