

Na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany dňa 31.10.2016

**Názov materiálu: NÁVRH NA USPORIADANIE VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV
K POZEMKOM LOKALITA A.TRAJAN A UL.
SVÄTOPLUKOVA, PIEŠŤANY**

Obsah materiálu: Dôvodová správa
Žiadosť zo dňa 21.6.2016
Situácie

Návrh na uznesenie:

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní odporúča

A/ Návrh na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom vo vlastníctve **Anton Galo, trvale bytom Javorová 2877/5, Piešťany**, kat. územie Piešťany, zapísaných v LV č. 10377 ako

- 1/ Parc.č. 614/2 zast. plochy a nádvoria vo výmere 134 m²
- Parc.č. 10062/4 zast. plochy a nádvoria vo výmere 300 m²
- Parc.č. 10066/2 zast. plochy a nádvoria vo výmere 501 m²
- Parc.č. 10066/3 zast. plochy a nádvoria vo výmere 360 m²
- Parc.č. 10066/5 zast. plochy a nádvoria vo výmere 70 m²
- Parc.č. 10077/2 zast. plochy a nádvoria vo výmere 479 m²

postupom v zmysle zák.č. 66/2009 Z.z.

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

- 2/ Parc.č. 10065/3 zast. plochy a nádvoria vo výmere 451 m²
 - formou zámeny pozemku za pozemok vo vlastníctve mesta Piešťany
 - prevodom vlastníctva za cenu

B/ Návrh na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom vo vlastníctve **Hotel Piešťany, s.r.o., IČO: 45 858 161, so sídlom Hlohovská cesta 348/44, Nemčice**, kat. územie Piešťany, zapísaných v LV č. 10216 ako

- 1/ Parc.č.10062/1 zast. plochy a nádvoria vo výmere 608 m²,
Parc.č. 10060/3, z nej časť tvoriacej príľahlý plochu ku komunikácii na parc.č. 10062/1
postupom v zmysle zák.č. 66/2009 Z.z.

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

Spracovala: Mgr. Eva Kresánková, oddelenie IT a majetkových služieb MsÚ Piešťany
Predkladá: Ing. Eduard Strapatý, prednosta MsÚ Piešťany

Dátum vyhotovenia: 12.10.2016

Dôvodová správa

Mesto Piešťany prijalo dňa 20.6.2016 od JUDr. Jozefa Bolješika ml., právneho zástupcu p. Antona Galu, trvale bytom Javorová 2877/5, Piešťany a spoločnosti Hotel Piešťany, s.r.o., IČO 45 858 161, so sídlom Hlohovská cesta 348/44, Nemčice, návrh na vysporiadanie pozemkov v ich vlastníctve, ktorý zároveň bol označený ako pokus o zmier.

Zastupovaní sú vlastníckmi pozemkov špecifikovaných v žiadosti. Tieto pozemky sa nachádzajú na sídl. A.Trajan a na ul. Svätoplukovej (parc.č.614/2).

Tieto parcely sa nachádzajú väčšinou pod miestnymi komunikáciami vrátane príľahlej plochy, tvoriacej svojim umiestnením a využitím neoddeliteľný celok s komunikáciou.

Žiadatelia navrhli v žiadosti spôsob majetkovoprávneho vysporiadania formou zámény pozemkov alebo za kúpnu cenu podľa znaleckého posudku spolu v cene 134 378,09 EUR. Znalecké posudky boli od právneho zástupcu vyžiadané, k dnešnému dňu neboli predložené.

Stavby, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch špecifikovaných v žiadosti sú miestne komunikácie, sú takto vyznačené v LV ako spôsob využívania, v prípade parc.č. 10065/3 dvor, v prípade pozemku parc.č. 10060/3 podľa LV spôsob využívania ako okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň.

V zmysle zák.č. 135/1961 Zb. a zák.č. 138/1991 Zb. prešli do vlastníctva obce z majetku štátu aj také stavby, pri ktorých štát nebol vlastníkom pozemkov pod týmito stavbami. Takýmito stavbami sú aj miestne komunikácie vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce, ktoré prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu t.j. podľa zák.č. 135/1961 Zb. a zák.č. 138/1991 Zb., vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, upravuje zákon č. 66/2009 Z.z. s účinnosťou častí, ktoré sa týkajú obcí od 1.7.2009. Vzhľadom na uvedené predkladáme návrh na vysporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod miestnymi komunikáciami vo vlastníctve pána Antona Galu a spol. Hotel Piešťany, s.r.o. spôsobom uvedeným v zákone č. 66/2009 Z.z..

Podľa tohto zákona má obec možnosť vysporiadať vlastnícke vzťahy k pozemku pod stavbami nasledovnými spôsobmi:

1/ **Môže** poskytnúť **zámennou zmluvou** vlastníckovi pozemku pod stavbou *náhradný pozemok*, ktorý je v jeho vlastníctve a to v primeranej výmere, bonite, rovnakého druhu ako bol pôvodne pozemok pred zastavaním a tento poskytne v rovnakom katastrálnom území.

2/ Ak obec tento postup neuplatní, usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemku sa vykoná v **konaní o nariadení pozemkových úprav** podľa zák.č. 330/1991 Zb., v tomto prípade vzhľadom k tomu, že nejde o celé katastrálne územie ale iba o určitý obvod, formou jednoduchých pozemkových úprav. Toto konanie sa začína na návrh vlastníka stavby, pričom pri usporiadaní vlastníckych vzťahov k pozemku sa prihliada na potreby vlastníka stavby. V tomto prípade sa usporiadanie vlastníckych vzťahov vykoná formou poskytnutia buď **náhradného pozemku** v obvode pozemkových úprav v tom istom katastrálnom území alebo **formou finančnej náhrady** ak v obvode pozemkových úprav nie sú pozemky na účely poskytnutia náhrady, ak ide o pozemok do výmery 400 m² a ak o to požiada vlastníck pozemku.

Zákon však v prípade postupu o nariadení pozemkových úprav presne nedefinuje, kto je povinný poskytnúť náhradný pozemok alebo finančnú náhradu v rámci pozemkových úprav.

V prípade, ak sa Mesto Piešťany rozhodne usporiadať vlastnícke vzťahy k pozemkom pod miestnymi komunikáciami, musí uzavrieť zmluvu s zhotoviteľom projektu pozemkových úprav na vlastné náklady. Finančnú čiastku však nevieme uviesť nakoľko táto je podmienená veľkosťou pozemkov, počtom pozemkov nielen pod komunikáciami ale aj náhradných pozemkov.

Pri riešení vlastníckych vzťahov cestou pozemkových úprav však Mesto Piešťany nemusí byť úspešné z dôvodu možného nesúhlasu vlastníkov pozemkov dotknutých pozemkovými úpravami s podkladmi, predkladanými v konaní o začatí pozemkových úprav.

Súčasne tento zákon uvádza, ak nemá obec ako vlastník stavby ku dňu účinnosti zákona k pozemku pod stavbou iné právo, napr. nájomnú zmluvu, vzniká vo verejnom záujme k pozemku v prospech vlastníka stavby (obec) právo zodpovedajúce **vecnému bremenu**, ktorého obsahom je držba, právo pozemok užívať, vrátane uskutočniť stavbu na pozemku alebo zmenu stavby. **Vzniká tak vecné bremeno zo zákona.**

Zároveň je vlastník pozemku pod stavbou **povinný strpieť výkon práva zodpovedajúce vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav.**

Treba však povedať, že vecné bremeno nezakladá vlastníkovi stavby (obci) vlastnícke právo k pozemku pod stavbou.

Zákon nerieši ani otázku odplatnosti alebo bezodplatnosti vecného bremena, ale v ust. § 4 odkazuje na úpravu vecného bremena v ustanoveniach § 151n až 151p Občianskeho zákonníka. S poukazom na tieto ustanovenia Občianskeho zákonníka poukazujeme nato, že vlastník pozemku zaťaženého takýmto vecným bremenom sa môže domáhať náhrady za nútené obmedzenie výkonu svojho práva zákonným vecným bremenom.

Usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom uvedeným v žiadosti, ktorá je prílohou materiálu, bolo predmetom rokovania Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 14.12.2007 na základe žiadosti podanej pánom Antonom Galom a dňa 9.11.2007 spol. REVIX s.r.o., ktorá vlastnila v tom čase pozemky parc.č. 10062/1 a č. 10060/3. Žiadateľ Anton Galo navrhoval odkúpenie pozemkov za kúpnu cenu 1 500,- Sk/m² a spol. REVIX s.r.o. navrhla usporiadanie formou odkúpenia za cenu 2 497 585,- Sk (82 904,63 EUR) alebo usporiadanie nájomom za ročné nájomné v sume 240 000,- Sk (7 966,54 EUR). Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní schválilo Uznesením MsZ č. 252/2007 a č. 214/2007 v oboch prípadoch uzavretie nájomnej zmluvy za 1,- Sk/rok. So schválenými uzneseniami boli žiadatelia písomne oboznámení s tým, aby oznámili, či v zmysle prijatých uznesení môže Mesto pristúpiť k vypracovaniu nájomných zmlúv. Odpoveď sme nedostali. V roku 2011 žiadateľ pán Anton Galo spolu s novým vlastníkom pozemkov, ktoré predtým vlastnila spol. REVIX, s.r.o., so spol. Hotel Piešťany, s.r.o., opätovne požiadali o majetkovoprávne usporiadanie pozemkov a navrhli spôsob vysporiadania formou prevodu vlastníctva, zámenou alebo nájomom. Mesto Piešťany reagovalo poukázaním na prijaté uznesenia, ktoré boli v tejto veci schválené a navrhlo postupovať v zmysle zák.č. 66/2009 Z.z.. Písomnú odpoveď na tento list Mesto Piešťany neobdržalo.

V návrhu na uznesenie pod písm. A/ bod 1/ sú uvedené pozemky, ktoré navrhujeme usporiadať v zmysle zák.č. 66/2009 Z.z. nakoľko ide o pozemky pod komunikáciami. V bode 2/ tohto návrhu je parcela (parc.č. **10065/3**), ktorá sa nenachádza pod miestnou komunikáciou, v katastri nehnuteľností je jej spôsob využívania ako dvor, je využívaná ako plocha zelene a funkčne prislúchajúca k objektu hotela Atóm, preto poukazujeme na vyjadrenie oddelenia stavebných služieb a rozvoja mesta, ktoré **neodporučilo odkúpenie** tohto pozemku.

V návrhu na uznesenie pod písm. B/ sú uvedené pozemky pod komunikáciou - parc.č. 10062/1 a parc.č. 10060/3 a znej časť, ktorá je príľahlou plochou v zmysle zák.č. 66/2009 Z.z. a je súčasťou pozemnej komunikácie v zmysle zák.č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení nesk. predpisov ust. § 1 ods. 3/.

Stanovisko oddelenia stavebných služieb a rozvoja mesta:

Anton Galo, bytom Javorová 2877/5, Piešťany, v zast. JUDr. Jozefom Bolješikom ml. – majetkovoprávne vysporiadanie nasledovných pozemkov v k.ú. Piešťany:

- **parc.č. 614/2 o výmere 134 m²** (lokalita Svätoplukova ulica) :

Záujmová parcela sa nachádza v území, ktoré je podľa Územného plánu mesta Piešťany prioritne určené ako *plochy prímestského bývania* s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch s pridruženými záhradami. Vhodnou funkčnou náplňou v území sú aj príslušné komunikácie (pešie, cyklistické a automobilové). Do tejto kategórie je zaradený i pozemok parc.č. 614/2, ktorý je využívaný ako chodník miestnej komunikácie Svätoplukova.

- **parc. č. 10062/4 o výmere 300 m², parc.č. 10066/2 o výmere 501 m², parc.č. 10066/5 o výmere 70 m²** (lokalita sídl. A.Trajan) :

Záujmové parcely sa nachádzajú v území, ktoré je podľa Územného plánu mesta Piešťany prioritne určené ako *plochy čistého bývania* s dominantnou funkciou bývania v obytných budovách (bytových domoch). Vhodnou funkčnou náplňou v území sú i príslušné komunikácie (pešie, cyklistické a automobilové). Do tejto kategórie sa zaraďujú i pozemky parc.č. 10062/4, 10066/2 a 10066/5, ktoré sú využívané ako chodník a miestne komunikácie, tvoriace prístup na sídlisko A. Trajan.

- **parc. č. 10065/3 o výmere 451 m²** (lokalita sídl. A.Trajan) :

Záujmová parcela sa nachádza v území, ktoré je podľa Územného plánu mesta Piešťany prioritne určené ako *plochy čistého bývania* s dominantnou funkciou bývania v obytných budovách (bytových domoch). Vhodnou funkčnou náplňou v území sú i plochy líniovej a plošnej zelene. Do tejto kategórie je možné zaradiť aj pozemok parc.č. 10065/3, využívaný ako plocha zelene a funkčne prislúchajúci k objektu hotela Piešťany. Vzhľadom na jeho polohu v rámci sídliska a využívanie navrhované odkúpenie od vlastníka n e o d p o r ú – č a m e.

- **parc. č. 10066/3 o výmere 360 m², parc.č. 10077/2 o výmere 479 m²** (lokalita sídl. A.Trajan) :

Záujmové parcely sa nachádzajú v území, ktoré je podľa Územného plánu mesta Piešťany prioritne určené ako *plochy čistého bývania* s dominantnou funkciou bývania v obytných budovách (bytových domoch). Vhodnou funkčnou náplňou v území sú i príslušné komunikácie (pešie, cyklistické a automobilové) aj odstavné miesta (parkoviská). Do tejto kategórie sa zaraďujú i pozemky parc.č. 10066/3 a a 10077/2, ktoré sú využívané ako parkovacie plochy a časť miestnej komunikácie E.F. Scherera.

Hotel Piešťany, s.r.o., Hlohovská cesta 44, Nemčice v zast. JUDR. Jozefom Bolješikom ml. – majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov parc.č. 10062/1 o výmere 608 m² a č. 10060/3 o výmere 333 m², k.ú. Piešťany (príjazdová cesta na sídl. A.Trajan) :

Záujmové parcely sa nachádzajú v území, ktoré je podľa Územného plánu mesta Piešťany prioritne určené ako *plochy čistého bývania* s dominantnou funkciou bývania v obytných budovách (bytových domoch). Vhodnou funkčnou náplňou v území sú i príslušné komunikácie (pešie, cyklistické a automobilové). Do tejto kategórie sa zaraďujú i pozemky parc.č. 10062/1 a 10060/3, ktoré sú využívané ako miestna komunikácia, tvoriaca prístup na celé sídlisko A.Trajan.

Záver: S prihliadnutím na súčasné i budúce funkčné využívanie parcel č. 10062/4, 10066/2, 10066/3, 10066/5, 10077/2 (v lokalite sídl. A. Trajan – vo vlastníctve p. Antona Gala), parcel č. 10060/3, 10062/1 (v lokalite sídl. A. Trajan – vo vlastníctve spol. Hotel Piešťany, s.r.o.) a parcely č. 614/2 (v lokalite Svätoplukova ulica) považujeme za prínosné, keby tieto parcely boli vo vlastníctve Mesta Piešťany; ich majetkovoprávne vysporiadanie preto považujeme za vhodné. Posúdenie navrhovanej formy vysporiadania (najmä z ekonomického hľadiska) nie je v kompetencii Oddelenia stavebných služieb a rozvoja mesta.

Na základe vyššie uvedeného konštatujeme, že na väčšine parcel, ktoré sú predmetom navrhovaného majetkovoprávneho vysporiadania, sa ku dnešnému dňu nachádzajú miestne komunikácie. Pre informáciu uvádzame, že v zmysle ust. § 3d ods. 3 zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon) sú miestne komunikácie vo vlastníctve obcí (v tomto prípade Mesta Piešťany). Mesto Piešťany vykonáva miestnu štátnu správu vo veciach miestnych komunikácií a účelových komunikácií ako prenesený výkon štátnej správy (t.j. Mesto Piešťany vydáva všetky rozhodnutia, týkajúce sa dopravného režimu, použitia dopravných značiek, dopravných zariadení a obmedzení na predmetných miestnych komunikáciách).

Oddelenie finančných služieb:

Voči žiadateľom Anton Galo, Hotel Piešťan, s.r.o. neevidujeme záväzky po lehote splatnosti na dani z nehnuteľnosti a poplatkoch za KO.

Oddelenie IT a majetkových služieb:

Týmto žiadame poskytnúť overenú fotokópiu zn. posudku so stanovenou cenou pozemkov 1 a pozemkov 2. Po zhodnotení znaleckého posudku a vzájomne dohodnutej ceny medzi mestom Piešťany a výlučným majiteľom pozemkov mesto Piešťany dá návrh na zámenu pozemkov.



Mesto Piešťany
Nám. SNP 3
921 45 Piešťany

Mestský úrad PIEŠŤANY	
Podacie číslo:	11235
Prijaté:	21.06.2016
Prílohy:	6
Vyšivuje:	

Piešťany, dňa 20.06.2016

Osobne do podateľne!
Prílohy: podľa textu

VEC: návrh na vysporiadanie pozemkov v užívaní mesta, pokus o zmier

Na základe plných mocí som prebral právne zastúpenie p. Antona Gala a spoločnosti Hotel Piešťany, s.r.o. ohľadne vysporiadania pozemkov v ich vlastníctve s Mestom Piešťany.

Podľa LV č. 10377 v k.ú. Piešťany je p. Anton Galo, trvale bytom Javorová 2877/5, 921 01 Piešťany výlučným vlastníkom nehnuteľností vrátane stavieb na sídlisku Adama Trajana a v časti Bodona, na ktorých sú z väčšej časti umiestnené miestne komunikácie (napr. **jediný reálny vstup na sídlisko Adama Trajana**) a chodníky:

- pozemok parc.č. 10062/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 300 m² (hlavná cesta na sídlisko A. Trajana),
- pozemok parc.č. 10065/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 451 m² (zeleň na sídlisku A. Trajana),
- pozemok parc.č. 10066/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 501 m² (cesta a chodník na sídlisku A. Trajana),
- pozemok parc.č. 10066/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 360 m² (parkovacie plochy na sídlisku A. Trajana),
- pozemok parc.č. 10066/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 70 m² (cesta v križovatke na sídlisku A. Trajana),
- pozemok parc.č. 10077/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 479 m² (parkovacie plochy a cesta na sídlisku A. Trajana),
- pozemok parc.č. 614/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 134 m² (chodník na Bodone, ul. Svätoplukova), ďalej aj ako „pozemky 1“.

Podľa LV č. 10216 v k.ú. Piešťany je spoločnosť Hotel Piešťany, s.r.o., IČO: 45 858 161, so sídlom Hlohovská cesta 348/44, 955 01 Nemčice výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vrátane stavieb na sídlisku Adama Trajana, na ktorých sú zväčša umiestnené miestne komunikácie (**jediný reálny vstup na sídlisko Adama Trajana**):

- pozemok parc.č. 10060/3 ostatné plochy a nádvoria o výmere 333 m2 (hlavná cesta na sídlisko A. Trajana),
- pozemok parc.č. 10062/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 608 m2 (hlavná cesta na sídlisko A. Trajana), ďalej aj ako „pozemky 2“.

Ako je Vám iste známe, na vyššie uvedených pozemkoch sa nachádzajú miestne komunikácie - prístupové cesty a chodníky na sídlisko A. Trajana, ktoré sú verejne prístupné obyvateľom Mesta Piešťany, pričom uvedené pozemky sú ako miestne komunikácie dlhodobo využívané Mestom Piešťany bez akéhokoľvek právneho titulu a bez poskytnutia zodpovedajúcej peňažnej odplaty vlastníkom týchto pozemkov.

Podľa § 1 ods. 2 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov. V zmysle § 4 ods. 3 zákona o obecnom zriadení obec pri výkone samosprávy okrem iného zabezpečuje aj výstavbu a údržbu a vykonáva správu miestnych komunikácií a verejných priestranstiev.

Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam mám jednoznačne za to, že v záujme zachovania charakteru vyššie uvedených pozemkov ako verejne prístupných miestnych komunikácií je povinnosťou Mesta Piešťany konvalidovať súčasný protiprávny stav, kedy je súkromný majetok využívaný na verejnoprospešné účely bez akéhokoľvek právneho dôvodu a bez poskytnutia zodpovedajúcej peňažnej odplaty vlastníkom týchto pozemkov. Obaja moji klienti platia riadne a včas z uvedených nehnuteľností aj daň z nehnuteľností.

Za tým účelom Vám v záujme predídania prípadným súdnym sporom a súčasného zachovania verejnej prístupnosti predmetných pozemkov navrhujeme nasledovné alternatívy mimosúdneho vyriešenia celej záležitosti :

a) Odkúpenie pozemkov 1 a pozemkov 2 Mestom Piešťany od súčasných vlastníkov za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

Zo znaleckých posudkov, ktoré mám k dispozícii a ktoré v prípade potreby môžem poskytnúť Mestu Piešťany vyplýva, že:

- všeobecná hodnota pozemkov 1 predstavuje sumu 80.094,20 EUR (rok 2007),
- všeobecná hodnota pozemkov 2 predstavuje sumu 54.283,89 EUR (rok 2007) z toho hodnota samotných pozemkov predstavuje sumu 37.836,38 EUR a hodnota vonkajších úprav na týchto pozemkoch predstavuje sumu 16.447,51 EUR.

b) Záměna pozemkov 1 a pozemkov 2 za jiné hodnotou zodpovídající pozemky vo vlastnictve Mesta Piešťany.

V prípade, že Mesto Piešťany disponuje pozemkami vhodnými na takúto záměnu a súčasne má záujem riešiť celú záležitosť záměnou pozemkov, oznámte mi túto skutočnosť vrátane špecifikácie pozemkov vo vlastnictve Mesta Piešťany, ktoré by mohli byť predmetom záměny v nižšie uvedenej lehote.

Na základe vyššie uvedených skutočností Vás týmto žiadam o zaslanie Vášho písomného stanoviska k vyššie uvedeným návrhom mimosúdneho vyriešenia predmetnej záležitosti, a to v lehote do 30 dní od obdržania tohto návrhu.

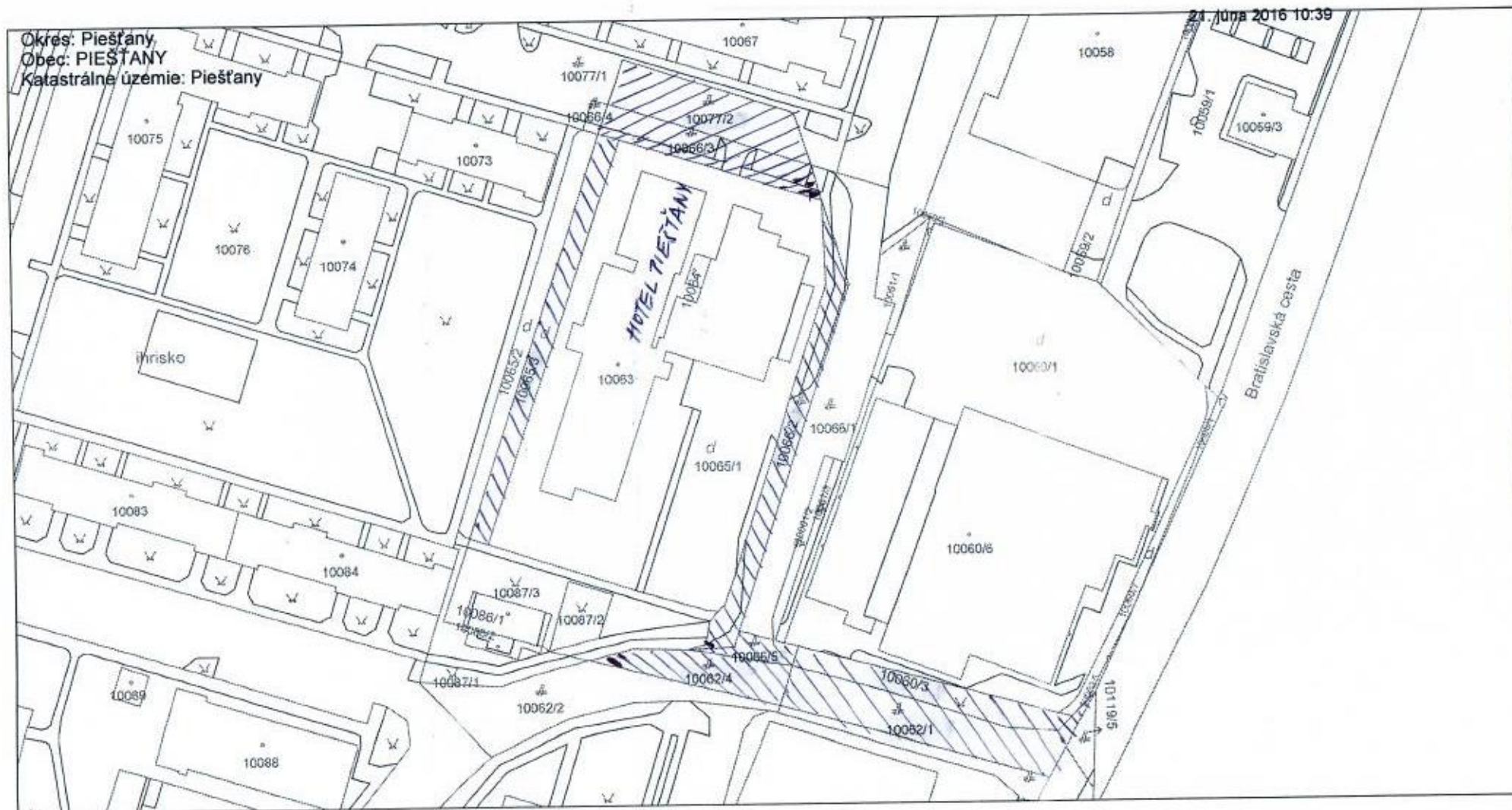
V prípade, že Mesto Piešťany neprejaví záujem o vyriešenie celej záležitosti niektorým z vyššie navrhnutých spôsobov, budú moji klienti nútení uplatniť si svoje zákonné nároky iným spôsobom.

S úctou

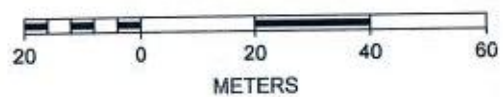
JUDr. Jozef Bolješik ml., advokát

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 319

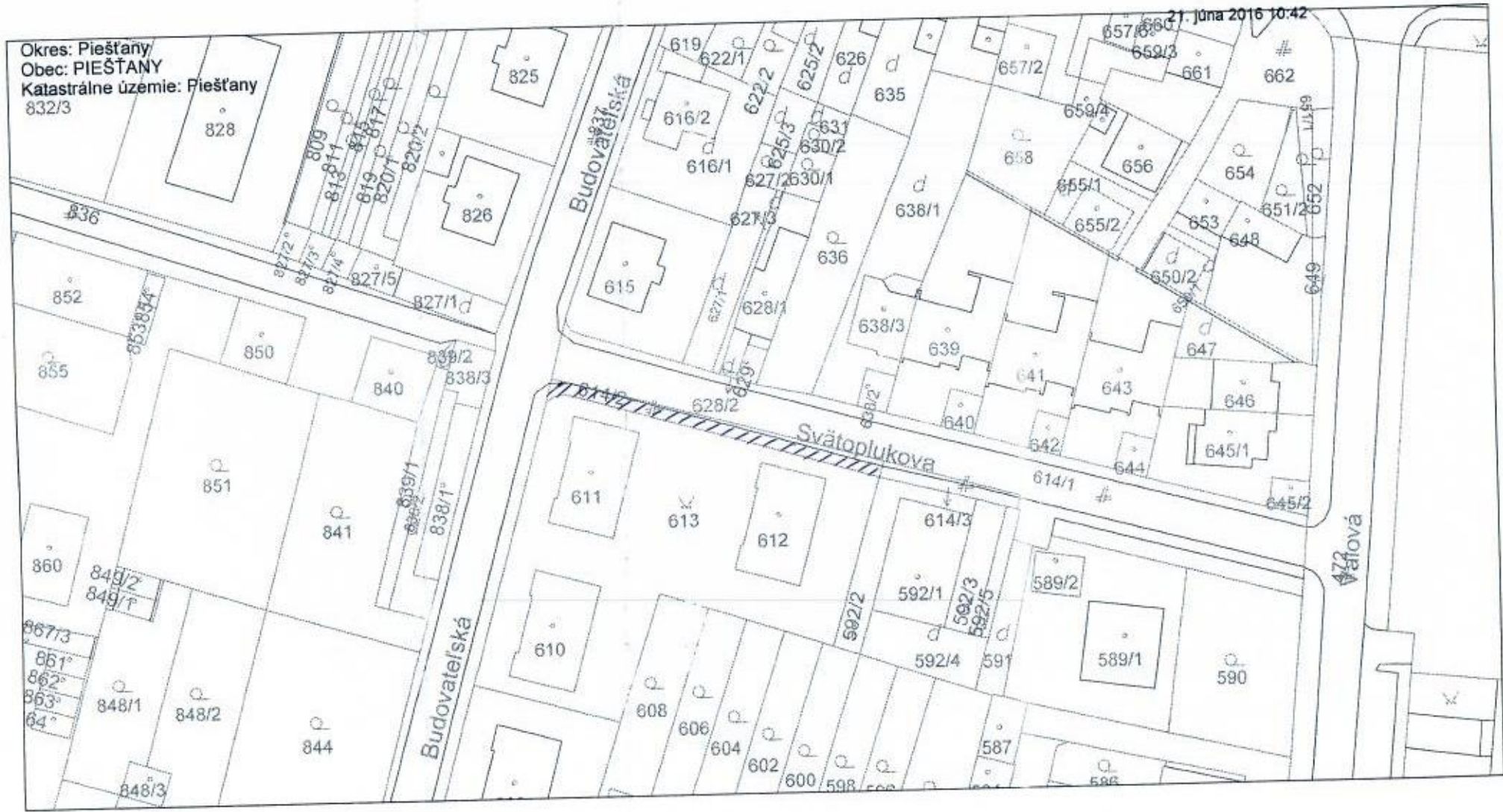


Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

21. júna 2016 10:42

Okres: Piešťany
Obec: PIEŠTANY
Katastrálne územie: Piešťany
832/3



SCALE 1 : 917



