

Na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 26.11.2015

Názov materiálu : ANALÝZA NÁKLADOV NA ODKÚPENIE POZEMKOV
V LOKALITE MALÁ VRBINA A HEINOLA – INFORMÁCIA

Obsah materiálu : Dôvodová správa

Návrh na uznesenie :

Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Informáciu o analýze nákladov na odkúpenie pozemkov v lokalite Malá vrbina a Heinola

- berie na vedomie

Stanovisko Mestskej rady

Uznesenie MsR č. 173/2015

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Berie na vedomie

informáciu o analýze nákladov na odkúpenie pozemkov v lokalite Malá vrbina a Heinola

Prítomných : 7

Za : 7

B/ Odporúča

mestu Piešťany spracovanie informačného materiálu vo veci vyhlásenia územia Malej vrbiny do režimu chráneného územia *schváliť*.

Prítomných : 7

Za : 7

Stanovisko komisií MsZ

Komisia pre legislatívu a právo :

Komisia informáciu o analýze nákladov na odkúpenie pozemkov v lokalite Malá vrbina a Heinola berie na vedomie. Komisia odporúča vypracovať GP a ZP až na základe výsledkov zmien územného plánu súvisiacich s predmetnými lokalitami.

Komisia pre financie a podnikanie :

Komisia odporúča informáciu o analýze nákladov na odkúpenie pozemkov v lokalite Malá Vrbina a Heinola zobrať na vedomie.

Komisia pre výstavbu a dopravu :

Komisia odporúča zobrať na vedomie Informáciu o analýze nákladov na odkúpenie pozemkov v lokalite Malá vrbina a Heinola.

Komisia pre stratégiu a rozvoj mesta :

KSaRM po prerokovaní odporúča:

A. Informáciu o analýze nákladov na odkúpenie pozemkov v lokalite Malá vrbina a Heinola zobrať na vedomie.

KSaRM odporúča analyzovať možnosti právnych aktivít vedúcich k ochrane predmetného územia schváliť.

Spracovateľ Mgr. Eva Kresánková, referentka oddelenia IT a majetkových služieb
JUDr. Lívia Damboráková, poverená vedením oddelenia právnych
a klientských služieb

Predkladateľ : Ing. Eduard Strapatý, prednosta MsÚ

Dátum vyhotovenia : 13.11.2015

Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany na zasadnutí dňa 2.7.2015 uznesením MsZ č.127/2015 uložilo :

- A/ spracovať analýzu nákladov na odkúpenie, resp. nájom pozemkov v lokalite Malá vrbina a Heinola s vyčíslením nákladov na údržbu Službami mesta Piešťany
- B/ rokovať s vlastníkami o možnosti kúpy resp. nájmu pozemkov v predmetných lokalitách
- C/ spracovať časový plán postupného odkúpenia pozemkov s návrhom finančného krytia tohto zámeru.

Ďalej MsZ schválilo uznesenia pod písm. :

- H2/ akceptovanie pripomienky na zachovanie lokality Malá vrbina v pôvodnom funkčnom využití plôch, t. j. ako „plochy verejnej zelene.“,
- H4/ akceptovanie pripomienky na zachovanie lokality Heinola - Sihot' v pôvodnom funkčnom využití plôch, t. j. ako „plochy ekostabilizačnej zelene.“

Na základe uvedených uznesení MsZ Mestský úrad rokoval v dňoch 23.9.2015, 25.9.2015 a 14.10.2015 s dotknutými vlastníkami a zástupcami vlastníkov.

Pozvaní vlastníci boli na pracovnom rokovaní oboznámení s prijatými uzneseniami MsZ č. 127/2015 a boli požiadaní, aby predložili ako vlastníci, návrh na majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov.

1. Dňa 23.9.2015 sa uskutočnilo rokovanie s vlastníkami pozemkov parc.č. 10135, parc.č. 10136/1 a parc.č. 10152, ktorých zastupoval Ing. Karaba Karol, jeden zo spoluvlastníkov týchto pozemkov. Ako prioritné riešenie považuje odkúpenie pozemkov mestom Piešťany. V prípade, že by Mesto Piešťany pozemky neodkúpilo za krajné riešenie považujú riešenie súdnou cestou.

Výšku kúpnej ceny navrhli 100,- EUR/m², ktorá vychádza zo znaleckého posudku, ktorý majú k dispozícii s dátumom vyhotovenia cca pred rokom. Sú však ochotní rokovať aj o inej výške kúpnej ceny na základe nového znaleckého posudku, ktorý by však musel byť vyhotovený na náklady vlastníkov pozemkov.

Zámenu pozemkov a nájom pozemkov odmietli.

Údaje:

Výmera pozemkov – Malá Vrbina, LV č.10458 :

- parc.č. 10135 – ostatné plochy, výmera 11 514 m²
- parc.č. 10136/1 – ostatné plochy, výmera 7602 m²
- parc.č. 10152 – ostatná plocha, výmera 15835 m²

Spolu výmera: 34 951 m²

Pozemky vlastní 9 vlastníkov.

Výška kúpnej ceny podľa návrhu vlastníkov (100,- EUR/m²) by predstavovala **3 495 100,00 EUR.**

2. Dňa 25.9.2015 sa uskutočnilo pracovné rokovanie s Ing. Golským, ktorí je vlastníkom parc.č. 10150 a s pani Ing. Sarvašovou, ktorá je vlastníčkou pozemkov parc.č. 10151 a parc.č. 10149.

Ako návrh majetkovoprávneho usporiadania navrhli odkúpenie pozemkov mestom Piešťany za cenu dohodou 100,- EUR/m² s tým, že sú tiež ochotní rokovať s mestom Piešťany o výške kúpnej ceny aj po vypracovaní nového znaleckého posudku na zistenie všeobecnej ceny pozemkov na náklady vlastníkov.

Nájom pozemkov odmietli.

Zámenu pozemkov by boli ochotní akceptovať.

Údaje:

Výmera pozemkov – Malá vrbina, LV č. 4047, 8200:

- parc.č. 10150 orná pôda, výmera 2436 m²
- parc.č. 10149 trvalé trávnaté porasty, výmera 3868 m²
- parc.č. 10151 orná pôda, výmera 2563 m²

Spolu výmera 8 867 m²

Výška kúpnej ceny podľa návrhu vlastníkov (100,- EUR/m²) by predstavovala **886 700,00 EUR.**

3. Dňa 14.10.2015 sa uskutočnilo pracovné rokovanie s vlastníkmi pozemkov parc.č. 10125/4,10125/11, 10156/11 – Malá vrbina a parc.č. 10166/9 – Heinola vo vlastníctve spol. PZMK s.r.o., parc.č. 10125/2, 10153/3 vo vlastníctve spol. Kazimex, s.r.o., parc.č. 10125/5, 10125/6,10153/2 vo vlastníctve Ing.Karol Šiška s manželkou, parc.č. 10125/7 v spoluvlastníctve JUDr. Ján Majling a JUDr. Peter Majling, parc.č. 10125/1, 10125/3 v spoluvlastníctve Michala Švihrana a Elvíry Sziglovej.

Vyššie uvedení vlastníci navrhli majetkovoprávne usporiadanie pozemkov (okrem parc.č. 10166/9 – Heinola) odkúpením do vlastníctva mesta Piešťany, pričom navrhli výšku kúpnej ceny, s prihliadnutím na predaj pozemkov v susedných lokalitách 80,- EUR/m². Zároveň uviedli, že sú ochotní rokovať s mestom Piešťany aj o cene, ktorá by bola stanovená znaleckým posudkom, pričom vypracovanie znaleckého posudku navrhli na náklady mesta Piešťany.

Vlastník pozemku parc.č. 10166/9 navrhol výšku kúpnej ceny v sume 110,- EUR/m² vychádzajúc z ceny pozemkov predávaných na Heinole.

Zámenu pozemkov pripúšťajú, avšak za predpokladu, že pôjde o pozemky v rovnakej cene a v závislosti od miesta, lokality zamieňaného pozemku vo vlastníctve mesta Piešťany.

Záverom navrhli, že v prípade keď mesto nebude mať finančné prostriedky na odkúpenie pozemkov, aby zvažilo zmenu využitia pozemkov Malá vrbina na plochy zariadení športu a rekreácie.

Údaje:

Výmera pozemkov – Malá vrbina a Heinola, LV č.8900:

- parc.č. 10125/4 ostatné plochy, výmera 4032 m²
- parc.č. 10125/11 ostatné plochy, výmera 1385 m²
- parc.č. 10156/11 zast. plochy a nádvoria, výmera 1364 m²
- parc.č. 10125/2 ostatné plochy, výmera 3088 m²
- parc.č.10153/3 trvalé trávnaté porasty, výmera cca 940 m²(územie Malá vrbina zasahuje len časť parcely)
- parc.č. 10125/5 ostatné plochy, výmera cca 1975 m² (územie Malá vrbina zasahuje len časť parcely)

- parc.č. 10125/6 ostatné plochy, výmera cca 115 m² (územie Malá vrbina zasahuje len časť parcely)
- parc.č. 10153/2 trvalé trávnaté porasty, výmera cca 475 m² (územie Malá vrbina zasahuje len časť parcely)
- parc.č. 10125/7 ostatné plochy, výmera 5631 m²
- parc.č. 10125/1 ostatné plochy, výmera cca 12 310 m² (územie Malá vrbina zasahuje len časť parcely)
- parc.č. 10125/3 ostatné plochy, výmera 2475 m²
- parc.č. 10166/9 zastavané plochy a nádvorá, výmera 6742 m² (Heinola)

Spolu výmera cca 33 790 m²

Výška kúpnej ceny podľa návrhu vlastníkov- Malá vrbina (80,- EUR/m²) by predstavovala **2 703 200,00 EUR.**

Výška kúpnej ceny podľa návrhu vlastníka - Heinola (110,- EUR/m²) by predstavovala **741 620,- EUR.**

Spolu výmera pozemkov nachádzajúcich sa v území Malá vrbina predstavuje výmeru cca 77 608 m².

Výmera pozemku Heinola predstavuje výmeru 6742 m².

Výška kúpnej ceny na odkúpenie pozemkov v území Malá vrbina a Heinola za kúpnu cenu navrhovanú vlastníkami pozemkov, ktorú však uvádzame iba približne, vzhľadom na predpokladané výmery niektorých pozemkov, by spolu predstavovala výšku **7 826 620,00 EUR.**

Pre porovnanie výšky kúpnej ceny uvádzame, že v roku 2013 bol vypracovaný znalecký posudok na zistenie všeobecnej hodnoty pozemkov, nachádzajúcich sa v susedstve Malej vrbiny v lokalite oproti OD Kaufland, v ktorom všeobecná hodnota pozemku bola stanovená na sumu **60,24 EUR/m².**

Predkladaná analýza vychádza z návrhov vlastníkov pozemkov a vzhľadom k tomu, že mesto Piešťany nemá k dispozícii znalecký posudok, predkladáme len analýzu nákladov na odkúpenie podľa navrhovanej výšky kúpnej ceny predloženú na rokovaniach s vlastníkami pozemkov.

Pokiaľ ide o spracovanie časového plánu postupného odkúpenia pozemkov s návrhom finančného krytia, sme toho názoru, že tento môže byť spracovaný až na základe vyriešenia spôsobu majetkovoprávneho vysporiadania dotknutých pozemkov a dohody o výške kúpnej ceny.

Na záver uvádzame, že majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov v lokalite Malá vrbina predpokladá aj vypracovanie geometrického plánu na odčlenenie pozemkov, ktoré len časťou zasahujú do predmetnej lokality Malá vrbina a vzhľadom na rozľahlú výmeru predpokladáme, že finančné náklady na jeho vypracovanie budú finančne náročnejšie.

Vzhľadom k tomu, že navrhované ceny sú rôzne, ako aj k tomu, že sa jedná o rôzne druhy pozemkov a tiež aj rôzny prístup k nim, odporúčame určiť hodnotu jednotlivých pozemkov znaleckým posudkom. Pretože sa nejedná o pozemky vo vlastníctve mesta, náklady na vypracovanie znaleckých posudkov by mali znášať vlastníci pozemkov, s čím ale nesúhlasia všetci vlastníci.