

Na rokovanie Mestského zastupiteľstva Mesta Piešťany 17.02.2011

Názov materiálu: **NÁVRH NA MAJETKOVOPRÁVNE VYSPORIADANIE
SPOLUVLASTNÍCKEHO PODIELU MESTA PIEŠŤANY**

Obsah materiálu: Dôvodová správa
Žiadosť zo dňa 11.11.2010
Doplnenie žiadosti zo dňa 20.12.2010
Situácia

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Odkúpenie spoluvlastníckeho podielu 15/16 – in Mestom Piešťany v nehnuteľnostiach zapísaných v LV č. 10840 ako parc.č. 6151 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1326 m², ako parc.č. 6152 záhrady vo výmere 378 m² k.ú. Piešťany od spoluvlastníkov zapísaných v LV č. 10840, za kúpnu cenu eur

- schvaľuje
- schvaľuje s pripomienkami poslancov

B/ Prevod vlastníctva spoluvlastníckeho podielu 1/16 – ina Mesta Piešťany v nehnuteľnostiach zapísaných v LV č. 10840 ako parc.č. 6151 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1326 m², ako parc.č. 6152 záhrady vo výmere 378 m² k.ú. Piešťany, zapísaných v LV č. 10840, za kúpnu cenu eur, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov a Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Piešťany Čl. VII. ods. 8 písm.e)

- schvaľuje
- schvaľuje s pripomienkami poslancov

Stanovisko MsR:

Uznesenie MsR č. 24/2011

Mestská rada Mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Odporúča

návrh na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu 15/16 – in Mestom Piešťany v nehnuteľnostiach zapísaných v LV č. 10840 ako parc.č. 6151 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1326 m², ako parc.č. 6152 záhrady vo výmere 378 m² k.ú. Piešťany od spoluvlastníkov zapísaných v LV č. 10840, za kúpnu cenu eur **schváliť**

Prítomných : 7

Za : 7

Podľa výsledkov hlasovania konštatujem, že tento návrh MsR neodporúča schváliť!

B/Odporúča

návrh na prevod vlastníctva spoluvlastníckeho podielu 1/16 – ina Mesta Piešťany v nehnuteľnostiach zapísaných v LV č. 10840 ako parc.č. 6151 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1326 m², ako parc.č. 6152 záhrady vo výmere 378 m² k.ú. Piešťany, zapísaných v LV č. 10840, za kúpnu cenu 21 027,40 eur, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov a Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Piešťany Čl. VII. ods. 8 písm.e) **schváliť**

Prítomných : 7

Za : 5

Zdržal sa : 2

Stanovisko finančnej a podnikateľskej komisie:

Komisia odporúča odpredaj spoluvlastníckeho podielu Mesta Piešťany v navrhovanom uznesení v zmysle bodu B) schváliť s dôrazom na dodržanie postupnosti podľa dôvodovej správy.

Stanovisko legislatívnoprávnej komisie:

A/ Komisia neodporúča schváliť odkúpenie spoluvlastníckeho podielu 15/16 Mestom Piešťany v nehnuteľnostiach uvedených v tomto uznesení. B/ Komisia odporúča návrh na uznesenie v predloženom znení schváliť za kúpnu cenu minimálne podľa znaleckého posudku.

Spracovateľ: Mgr. Eva Kresánková, referát právny
Predkladateľ: RNDr. Denisa Bartošová, prednostka MsÚ Piešťany

[Signature]
Bartošová

Dôvodová správa

Mesto Piešťany je spoluvlastníkom v podiele 1/16 – ina v nehnuteľnostiach kat. územie Piešťany zapísaných v LV č. 10840 ako parc.č. 6151 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1326 m², ako parc.č. 6152 záhrady vo výmere 378 m² a stavby s.č. 2286 postavené na parc.č. 6151. Uvedené nehnuteľnosti sa nachádzajú na ul. Teplickej v Piešťanoch. Zvyšný podiel 15/16 je v spoluvlastníctve iných fyzických osôb.

Dňa 11.11.2010 prijal Mestský úrad Piešťany žiadosť Marcela Štichauera, ktorému patrí spoluvlastnícky podiel 4/16 –iny, o vyjadrenie, či Mesto Piešťany má záujem odkúpiť zvyšný spoluvlastnícky podiel 15/16 do svojho vlastníctva. V prípade, že nie, či má Mesto Piešťany záujem predat' spolu s ostatnými spoluvlastníkmi svoj spoluvlastnícky podiel a za akú cenu.

Vzhľadom na vyššie uvedené, je v návrhu na uznesenie pod písm. A/ navrhované uznesenie, ktoré rieši otázku odkúpenia spoluvlastníckych podielov spolu 15/16 –ín do vlastníctva Mesta Piešťany. Pod písm. B/ je navrhované uznesenie, ktoré rieši predaj spoluvlastníckeho podielu Mesta Piešťany 1/16 – ina. V tomto uznesení nie je ešte označený konkrétny kupujúci s tým, že toto uznesenie rieši iba súhlas, resp. schválenie alebo neschválenie odpredaja spoluvlastníckeho podielu Mesta Piešťany a výšku kúpnej ceny. Prevod vlastníctva spoluvlastníckeho podielu konkrétnemu kupujúcemu bude predmetom ďalšieho schvaľovania mestským zastupiteľstvom.

Žiadateľ Marcel Štichauer bol splnomocnený zastupovaním vo veci prevodu vlastníctva predmetných nehnuteľností ostatnými spoluvlastníkmi (okrem Mesta Piešťany). Predaj spoluvlastníckeho podielu 15/16 títo spoluvlastníci realizujú cestou realitnej kancelárie AB Contact, s.r.o..

Listom zo dňa 17.12.2010 Mestský úrad Piešťany požiadal predmetnú realitnú kanceláriu o písomné oznámenie, za akú cenu ponúka realitná kancelária uvedené nehnuteľnosti na predaj. Odpoveď zo dňa 20.12.2010 je prílohou materiálu.

Nakoľko Mesto Piešťany má vypracovanú len Metodiku na určenie cien pozemkov a nie na určenie cien stavieb vo vlastníctve Mesta Piešťany je v materiáli uvedená len cena pozemkov, ktoré sú predmetom predaja.

Vzhľadom k tomu, že podiel Mesta Piešťany tvorí len 1/16 – ina, teda Mesto Piešťany je menšinový spoluvlastník, máme zato, že kupujúcim tohto podielu bude kupujúci, ktorý odkúpi ostatných 15/16 z predmetných nehnuteľností. S poukazom na túto skutočnosť návrh na uznesenie pod písm. B/ predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle čl. VI. ods. 8 písm. e).

Podľa Metodiky pre určovanie ceny pri prevode vlastníctva pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany je kúpna cena pozemkov za m² nasledovná:

Parc.č. 6151 157,95 eur/m²

Parc.č. 6152 157,95 eur/m²

Vyjadrenie referátu územnej správy:

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v lokalite Teplická ulica – objekt, nachádzajúci sa na pozemku parc.č. 6151, je súčasťou pôvodného uličného domoradia a parcela č. 6152, orientovaná do vnútroblokového priestoru, tvorí dvornú časť a záhradu predmetného objektu.

Spoluvlastnícky podiel Mesta Piešťany v záujmových nehnuteľnostiach predstavuje 1/16-inu, pričom zvyšný podiel 15/16 je vo vlastníctve iných fyzických osôb. S prihliadnutím na túto skutočnosť sa z územnoplánovacieho hľadiska javí odpredaj mestského podielu ako opodstatnený.

Navrhované nehnuteľnosti sú súčasťou územia, ktoré je podľa Územného plánu mesta Piešťany a Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Piešťany funkčne určené ako plochy zmiešané centrálné, prioritne určené pre umiestňovanie obchodných, kultúrnych a hospodársko-správných zariadení. Medzi vhodnú funkčnú náplň v území patria obchodné, administratívne a správne budovy, obchodné prevádzky, verejné stravovanie, ubytovanie, zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské, byty služobné a majiteľov zariadení, iné byty nad podlažím určeným v zastavovacích podmienkach, odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia, nevyhnutné plochy technického vybavenia, komunikácie, zeleň líniová a plošná; medzi pripustné funkcie v území patria ostatné byty a zábavné zariadenia. Územný plán CMZ určuje objekt, situovaný v uličnom fronte, na prednostnú rekonštrukciu; zadnú časť parcely navrhuje využiť pre novú zástavbu, ktorej realizácia je podmienená vybudovaním novej obsluhovej komunikácie z Teplickej ulice; prístup na parcelu je však možný aj cez parcelu č. 6151.

Vo väzbe na uvedené určujeme koeficienty pre výpočet kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu predmetných pozemkov nasledovne :

Parc.č. 6151:

Kritérium 1. – atraktivita I. – koeficient $k_{11} = 3,0$

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

Kritérium 3. – prístup k pozemku – koeficient $k_{31} = 1,0$

Kritérium 4 – ďalšie vplyvajúce faktory – koeficient $k_{41} = 1,0$

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

Parc.č. 6152:

Kritérium 1. – atraktivita I. – koeficient $k_{11} = 3,0$

Kritérium 2. – intenzita využitia – koeficient $k_{24} = 1,5$

Kritérium 3. – prístup k pozemku – koeficient $k_{33} = 1,0$

Kritérium 4 – ďalšie vplyvajúce faktory – koeficient $k_{41} = 1,0$

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

Vyjadrenie referátu financií:

Z pohľadu finančného nemáme voči uvedenému odpredaju pripomienky, odpredaj je v súlade so zákonom č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy. V účtovníctve mesta Piešťany je podiel mesta na p.č. 6151 vo vstupnej cene 26,55 €/m² a podiel na p.č. 6152 vo vstupnej cene 3,32 €/m². Predaj po účtovnú hodnotu z pohľadu finančného neodporúčame. Taktiež upozorňujeme na skutočnosť, že prípadný predaj tohto majetku podlieha od 1.1.2011 dani z príjmov.

Záverom uvádzame, že žiadateľ má voči mestu Piešťany svoje záväzky vyrovnané.

Marcel Štichauer, nar. [REDACTED] bytom Teplická 2286/54, 921 01 Piešťany

Mestský úrad PIEŠŤANY	
Podanie číslo:	24921
Prijaté:	1. 11. 2010
Prílohy:	7
Vybavuje:	Číslo spisu:

Mesto Piešťany
Mestský úrad
Námestie SNP č. 3
921 45 Piešťany

V Piešťanoch, dňa 10. novembra 2010

Vec

Žiadosť o vyjadrenie

Mesto Piešťany vlastní spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/16-iny na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa na Teplickej ulici v Piešťanoch, zapísaných v Katastri nehnuteľností na LV č. 10840 pre k. ú. Piešťany ako:

- pozemok parcelné č. 6151, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1326 m²,
- pozemok parcelné č. 6152, druh pozemku záhrady o výmere 378 m² a
- stavba, druh stavby rodinný dom, súpisné č. 2286, postavený na pozemku parcelné č. 6151.

Ja dolu podpísaný Marcel Štichauer, ktorému patrí spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/16-in, som sa spolu s ostatnými spoluvlastníkmi (viď priložené fotokópie splnomocnení) rozhodol, že predmetné nehnuteľnosti predáme.

Preto si Vás týmto dovoľujem požiadať o vyjadrenie k nasledovným otázkam:

1. Má Mesto Piešťany ako spoluvlastník záujem využiť svoje predkupné právo a naše spoluvlastnícke podiely odkúpiť (predpokladám, že nie, ale pre istotu sa spýtať musím)?
2. Má Mesto Piešťany záujem spoločne s nami svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach predat? Samozrejme, naša snaha je predat nehnuteľnosti, za čo možno najvyššiu cenu, preto sme už za týmto účelom uzatvorili exkluzívnu sprostredkovateľskú zmluvu s realitnou kanceláriou AB Contact, s.r.o. a nehnuteľnosť sa už nachádza v ich ponuke.
3. Ak áno, za akú cenu? A aký postup v zmysle platnej legislatívy musí prebehnúť, aby Mesto Piešťany mohlo svoj podiel predat? Odpoveď na tieto otázky je pre nás veľmi dôležitá, nakoľko potrebujeme prípadných záujemcov o kúpu presne a korektne informovať ako sa bude postupovať ohľadom Vášho spoluvlastníckeho podielu.

Týmto podaním by som chcel zároveň **splnomocniť** realitnú kanceláriu AB Contact, s.r.o. (IČO: 36 257 753, so sídlom Kukučínova 8, 921 01 Piešťany), aby ma (rovnako ako ostatných spoluvlastníkov) zastupovala vo všetkých rokovaniach s Vami a preto Vás prosím, aby ste aj odpoveď na túto žiadosť už adresovali priamo na Mgr. Andreja Bartovica, konateľa AB Contact, s.r.o.

Za skoré vyjadrenie vopred ďakujem.

S úctou

Marcel Štichauer

Prílohy

- Fotokópie plnomocnení od ostatných spoluvlastníkov pre Marcela Štichauera

24650

J. H. Dambit
Mgr. P. P. P. P. P.
Mgr. M. M. M.
Mesto Piešťany
Mestský úrad
Námestie SNP č. 3
921 45 Piešťany

V Piešťanoch, dňa 20. decembra 2010

Vec

Prevod spoluvlastníckeho podielu Mesta Piešťany na nehnuteľnostiach na Teplickej ul. - odpoveď

V nadväznosti na Váš list č. j. Rp/6268/4/2010 si k veci dovoľujeme uviesť nasledovné:

Momentálne ponúkame nehnuteľnosti na predaj za celkovú cenu 400 000 € (vrátane podielu Mesta Piešťany). Aktuálny text inzerátu nájdete na www.reality.sk a na www.abcontact.sk.

Túto ponukovú cenu však naša RK považuje za nereálnu (príliš vysokú), o čom už aj písomne informovala všetkých spoluvlastníkov.

Máme k dispozícii znalecký posudok, ktorý bol spravený v roku 2009 a podľa ktorého boli nehnuteľnosti ohodnotené na 7,35 mil. Sk (243 975 €).

Podľa nášho názoru sa dá nehnuteľnosť najlepšie predávať ako lukratívny stavebný pozemok, nakoľko dom je starý a vyžadujú kompletnú rekonštrukciu, resp. je pre investora nevyužitelný.

Nedá sa uviesť aká časť ponukovej ceny je za stavbu a aká za pozemok, nehnuteľnosti (pozemky + stavba) sa predávajú ako celok. Určite by sa predávali pozemky lepšie, ak by bola stavba odstránená a bol by vyriešený problém s regulovanými nájomcami.

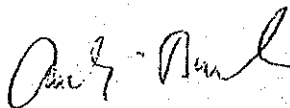
Podľa nás je reálna cena čistého pozemku v tejto lokalite maximálne na úrovni 5 000 Sk/m² (*1704 m² = 8,52 mil. Sk). Pri určení ceny pozemku vychádzame z jeho polohy, veľkosti, rozmerov, prístupnosti a ÚPI).

Z tejto ceny je ale potrebné odrátať náklady na zbúranie všetkých stavieb + náklad na vyrovnanie sa s regulovanými nájomcami, ktorí (žiaľ) oprávnené užívajú 2-izbový byt.

Preto si myslíme, že ak by sa našiel niekto, kto by zaplatil čokoľvek nad 265 551 € (8 mil. Sk), tak by to bolo super úspech. Budúcnosť možno ukáže, že aj táto suma je príliš optimistická.

V každom prípade naša RK je viazaná rozhodnutím všetkých spoluvlastníkov a nehnuteľnosti ponúkame na predaj za cenu, akú oni určili, resp. do budúca určia.

S úctou



Mgr. Andrej Bartovic
konateľ spoločnosti
AB Contact, s.r.o.

