

Na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 26.9.2014

Názov materiálu: NÁVRH NA PREVOD SPOLUVLASTNÍCKEHO PODIELU
MESTA PIEŠŤANY, PRE ING. FERDINANDA MARKA A MANŽ.
EVU MARKOVÚ LOKALITA ŠTEFÁNIKOVA, PIEŠŤANY

Obsah materiálu: Dôvodová správa
Žiadosť
Situácia

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

Prevod vlastníctva spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ - ina Mesta Piešťany na parc.č. 5588 zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 186 m², zapísanej v LV č. 4622 ako parcela registra „C“, kat. územie Piešťany, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Ferdinand Marko a manželka Eva Marková, rod. Matúšová, bytom 922 21 Ducové 132, za kúpnu cenu EUR, v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov § 9a ods. 8 písm. c) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm. c) - podiel majetku mesta, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo

- schvaľuje
- schvaľuje s pripomienkami poslancov

Uznesenie MsR č. 119/2014

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Odporúča

návrh na prevod vlastníctva spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ - ina Mesta Piešťany na parc. č. 5588 zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 186 m², zapísanej v LV č. 4622 ako parcela registra „C“, kat. územie Piešťany, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Ferdinand Marko a manželka Eva Marková, rod. Matúšová, bytom 922 21 Ducové 132, za kúpnu cenu 2 747,46 EUR, v zmysle zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov § 9a ods. 8 písm. c) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm. c) - podiel majetku mesta, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo **schváliť**.

Prítomných : 5

Za : 5

Stanoviská komisií MsZ:

Stanovisko finančnej a podnikateľskej komisie:

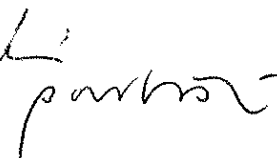
Komisia odporúča návrh na prevod vlastníctva spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{4}$ - ina Mesta Piešťany na parc.č. 5588 zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 186 m², zapísanej v LV č. 4622 ako parcela registra „C“, kat. územie Piešťany, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Ferdinand Marko a manželka Eva Marková, rod. Matúšová,

bytom 92221 Ducové 132, za kúpnu cenu 2 747,46 EUR, v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov § 9a ods. 8 písm. c) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm. c) - podiel majetku mesta, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo **schváliť**.

Stanovisko legislatívnoprávnej komisie:

Komisia odporúča návrh na prevod vlastníctva spoluvlastníckeho podielu 1/4 - ina Mesta Piešťany na parc.č. 5588 zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 186 m², zapísanej v LV č. 4622 ako parcela registra „C“, kat.územie Piešťany, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Ferdinand Marko a manželka Eva Marková, rod. Matúšová, bytom 922 21 Ducové 132, za kúpnu cenu 2 747,46 EUR, v zmysle zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení nesk. predpisov § 9a ods. 8 písm. c) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm. c) - podiel majetku mesta, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo **schváliť**.

Spracovala : Mgr. Eva Kresánková, referát právny MsÚ Piešťany
Predkladá : RNDr. Denisa Bartošová, prednostka MsÚ Piešťany



Dátum vyhotovenia : 12.9.2014

Dôvodová správa

Mesto Piešťany je vlastníkom pozemku parcela registra „C“ parc.č. 5588 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 186 m² v podiele ¼ -ina, zapísanej v LV č. 4622. Spoluvlastníkom v podiele ¾ - iny sú Ing. Ferdinand Marko a manželka Eva Marková, bytom Ducové 132.

Žiadosťou zo dňa 9.1.2014 požiadali manželia Markoví o prevod vlastníctva podielu mesta Piešťany. Svoju žiadosť odôvodnili tým, že zároveň s podielom ¾ - iny v parc.č. 5588 nadobudli aj všetky okolité pozemky a nehnuteľnosti zapísané v LV č. 186, 3042, 5939, 6665. Parcely kúpili za účelom výstavby rodinného domu.

Predmetná parcela č. 5588 o celkovej výmere 186 m² je súčasťou dvorného priestoru nehnuteľností zapísaných už v uvedených listoch vlastníctva a uvedenú parcelu je možné využívať iba v súvislosti s týmito nehnuteľnosťami a nie je ju možné samostatne využiť.

V zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka v znení nesk. predpisov, ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, majú spoluvlastníci predkupné právo, za predpokladu, že sa nejedná o prevod na osobu blízku.

V prípade, že dôjde k porušeniu predkupného práva môže oprávnený – mesto Piešťany

- právo domáhať sa žalobou vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu t.j. domáhať sa neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žiadateľmi ako kupujúcimi – nadobúdateľmi a predávajúcim – pôvodným vlastníkom v lehote troch rokov od uzavretia zmluvy medzi týmito zmluvnými stranami alebo

- domáhať sa voči nadobúdateľom – žiadateľom, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za akých ich kúpil od predávajúceho. Ak tak nadobúdateľ neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle nadobúdateľa.

S poukazom na vyššie uvedené mesto Piešťany vyzvalo pôvodného spoluvlastníka - predávajúceho o hodnoverné preukázanie, či sa jednalo o prevod spoluvlastníckeho podielu ¾ - iny na osobu blízku alebo o predloženie listiny, ktorou bol spoluvlastnícky podiel ¾ - iny ponúknutý na odkúpenie mestu Piešťany. Predávajúci písomne oznámil, že si nespĺnili povinnosť ponúknuť mestu Piešťany na odkúpenie spoluvlastnícky podiel ¾ - iny. Z uvedeného vyplýva, že sa nejednalo o prevod na blízku osobu. Zároveň v liste oznámil, že nehnuteľnosti uvedené v LV č. 186, 3042, 5939, 6665 a parc.č. 5588 predával ako celok pričom dom ohodnotil na 30 000,00 EUR a pozemky na 85,00 EUR/m².

Z dôvodu, že v zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka má mesto Piešťany ako oprávnený z predkupného práva právo domáhať sa voči nadobúdateľom – žiadateľom, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkli na kúpu za rovnakých podmienok, za akých ich kúpili od predávajúceho, referát právny požiadal predávajúcich o predloženie kúpnej zmluvy, za účelom zistenia kúpnej ceny, za ktorú bol spoluvlastnícky podiel ¾ - iny z parc.č. 5588 predaný. Predávajúci predložil fotokópiu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej boli parcely zapísané vo vyššie uvedených listoch vlastníctva. Tieto nehnuteľnosti pozemky zapísané v LV č. 3042, č. 5939, č. 6665, dom súp.č. 1447, 1448 a podiel ¾ - iny parc.č. 5588 boli prevedené do vlastníctva žiadateľov za dohodnutú kúpnu cenu 70 000,00 EUR. Kúpna zmluva nerozlišuje kúpnu cenu za pozemky a za domy.

Keďže v tomto prípade ide o prevod vlastníctva, ktorý zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí § 9 a ods. 8 písm.c) a Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 písm. c) označujú ako prevod vlastníctva podielu majetku mesta, ktorým sa realizuje zákonné

predkupné právo, sa na zistenie výšky kúpnej ceny v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany nepoužije metodika pre určovanie ceny pri prevode vlastníctva pozemkov vo vlastníctve mesta Piešťany.

V zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany Čl. VI. ods. 9 sa nepoužije v tomto prípade Metodika pre výpočet ceny pozemku za m².

Mesto Piešťany preto dalo na zistenie výšky kúpnej ceny vypracovať znalecký posudok. Podľa znaleckého posudku č. 138/2014 vypracovaného dňa 28.7.2014 je všeobecná hodnota ¼ - iny spoluvlastníckeho podielu mesta Piešťany je 2 697,46 EUR. Celková všeobecná hodnota pozemku parc.č. 5588 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 186 m² je 10 789,86 EUR, m² predstavuje sumu 58,01 EUR. Spoluvlastnícky podiel mesta predstavuje výmeru 46,50 m².

V prípade, že mestské zastupiteľstvo neschváli návrh na prevod vlastníctva spoluvlastníckeho podielu v prospech žiadateľov ako spoluvlastníkov parc.č. 5588 v podiele ¾ - iny za navrhovanú kúpnu cenu t.j. za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom alebo za inú kúpnu cenu, môže sa voči žiadateľom v zmysle Obč. zákonníka § 140, domáhať žalobou vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu t.j. domáhať sa neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žiadateľmi ako kupujúcimi a predávajúcim – pôvodným vlastníkom v lehote troch rokov od uzavretia zmluvy medzi týmito zmluvnými stranami alebo domáhať sa voči nadobúdateľom – žiadateľom, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ¾ - iny ponúkli na kúpu za rovnakých podmienok, za akých ich kúpili od predávajúceho – pôvodného vlastníka. Ak tak nadobúdateľ neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle nadobúdateľa.

Nakoľko v predloženej kúpnej zmluve nie je vyšpecifikovaná kúpna cena za pozemky a za domy, nie je možné hodnoverne určiť za akú sumu bol prevedený podiel ¾ - iny parc.č. 5588 do vlastníctva nadobúdateľov - žiadateľov.

Výška kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu ¼ - ina mesta Piešťany zistenej podľa znaleckého posudku č. 138/2014 t.j. 2 697,46 EUR s pripočítaním nákladov za vypracovanie znaleckého posudku za odmenu vo výške 50,00 EUR, predstavuje kúpnu cenu 2 747,46 EUR. Táto kúpna cena za m² je nižšia ako uviedol predchádzajúci vlastník vo svojom liste.

Vyjadrenie referátu územnej správy:

Na základe Vášho interného listu zo dňa 29.1.2014 uvádza Referát územnej správy k žiadosti **manželov Markových, bytom Ducové 132, o prevod – odpredaj spoluvlastníckeho podielu ¼-iny Mesta Piešťany na pozemku parc.č. 5588, k.ú. Piešťany (lokalita Štefánikova ulica) nasledovné v y j a d r e n i e:**

Predmetná parcela č. 5588 o celkovej výmere 186 m² je súčasťou dvorného priestoru, ktorý funkčne prislúcha k pôvodnej zástavbe troch rodinných domov súp.č. 1447, 1448 a 1449 na Štefánikovej ulici. Parcela sa nachádza v území, ktoré je podľa Územného plánu mesta Piešťany definované ako *plochy prímestského bývania*, prioritne určené pre bývanie v rodinných domoch s pridruženými záhradami.

Vzhľadom na súčasné využitie parcely a jej polohu, ako aj s prihliadnutím na skutočnosť, že žiadatelia sú vlastníkami všetkých vyššie uvedených stavieb a príslušného dvorného priestoru

~~a podiel Mesta Piešťany v záujmovej parcele nie je možné samostatne využiť, nemáme voči~~
~~prevodu spoluvlastníckeho podielu Mesta Piešťany na pozemku parc.č. 5588 námietky~~
~~a s požadovaným odpredajom súhlasíme.~~

Vyjadrenie referátu financií:

Z pohľadu finančného nemáme voči uvedenému prevodu pripomienky, prevod je v súlade so
zákonom č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v z.n.p..

V účtovníctve mesta je spoluvlastnícky podiel vedený vo vstupnej cene 26,56 € /m², predaj
pod túto hodnotu z pohľadu finančného neodporúčame.

Zároveň uvádzame, že žiadatelia majú voči mestu svoje daňové a poplatkové záväzky
vyrovnané.

Vyjadrenie referátu životného prostredia:

K odpredaju časti parcely z pohľadu kompetencií RŽP nemáme námietky.

Ing. Ferdinand Marko a Eva Marková, Ducové 132, 92221

Ing. Ferdinand Marko
Eva Marková

Mestský úrad PIEŠŤANY	
Podacia číslo:	457
Prijaté:	4. 9. 01. 2014
Prílohy:	1
Vybavuje:	

Mesto Piešťany

Mestský úrad – referát právny

Námestie SNP č.3

921 45 Piešťany

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku.

Dolupodpísaní Ing. Ferdinand Marko a Eva Marková Vás týmto žiadame o odkúpenie Vášho $\frac{1}{4}$ podielu na pozemku z LV 4622 registra C KN parcelné číslo 5588, zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 186 m² /podiel mesta 46,5 m²/.

Zvyšný $\frac{3}{4}$ podiel sme nadobudli na základe kúpnej zmluvy s povolením vkladu dňa 10.12.2013. Zároveň s uvedeným podielom boli predmetom kúpy aj všetky okolité parcely a nehnuteľnosti z LV 186, 3042, 5939, 6665.

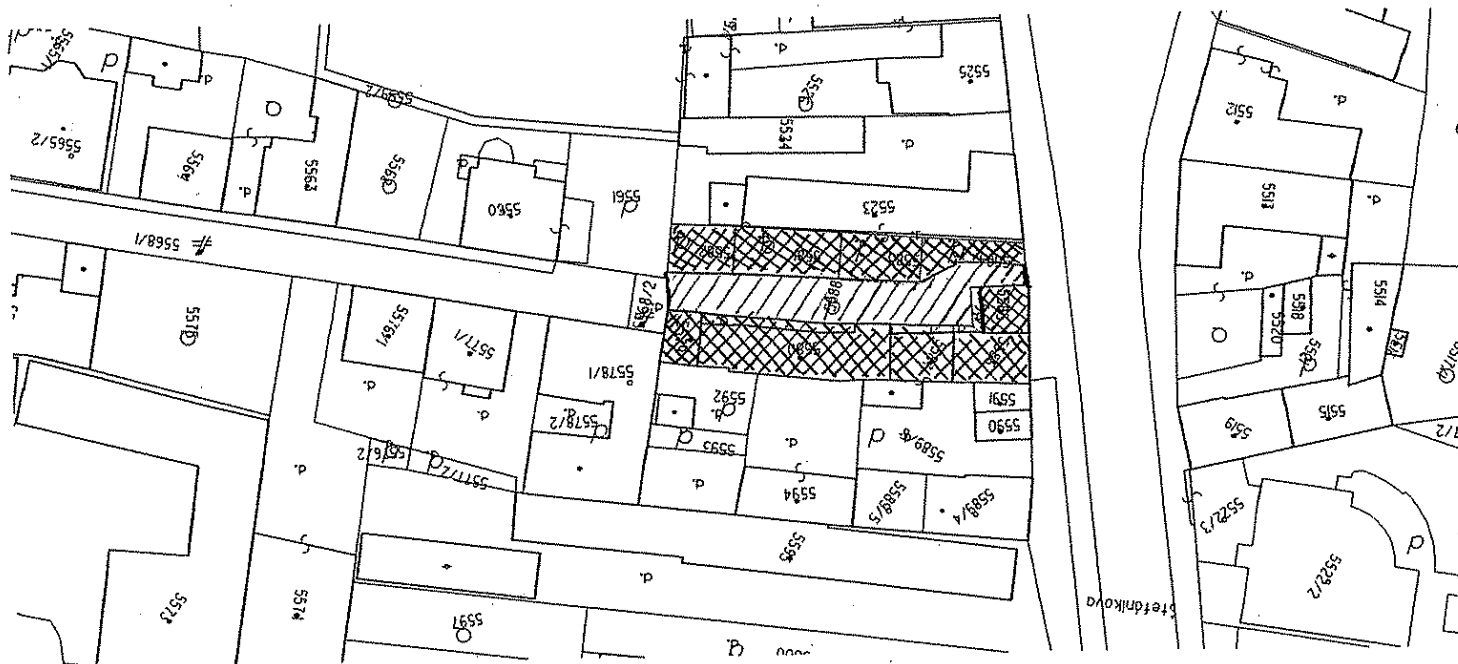
Uvedené parcely sme kúpili za účelom výstavby rodinného domu.



K tejto žiadosti prikleďujeme aj tlačivo- Žiadosť o prevode vlastníctva nehnuteľností a kópie listov vlastníctva.

Za kladné vybavenie vopred ďakujeme.

V Ducovom dňa 8.1.2014

Marko M'



-  - vlastníctvo žiadateľov
-  - spoluvlastníctvo žiadateľov (podiel 3/4-iny)
mesta Piešťany (podiel 1/4-ina)