

Dôvodová správa

Právne a majetkové oddelenie Mestského úradu v Seredi predkladá na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Seredi (ďalej len „MsZ“) v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov návrh na zmenu pozemkov nachádzajúcich sa v meste Sered' (ďalej len „mesto“) v k. ú. Stredný Čepeň na ul. Strednočepeňská.

Mesto je výlučným vlastníkom pozemku parcely registra „C“, parc. č. 125/2, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 41 m², nachádzajúcej sa v k. ú. Stredný Čepeň, obec Sered', okres Galanta, evidovanej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591 (ďalej len „nehnutelnosť“).

Uznesením č. 146/2024 zo dňa 20.06.2024 MsZ schválilo v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) spôsob prevodu vlastníctva časti nehnuteľného majetku mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa čl. IX ods. 1 písm. h), a n) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered' (ďalej len „Zásady“), a to formou zámeny časti predmetnej nehnuteľnosti v časti, ktorá mala byť zameraná geometrickým plánom vyhotoveným na náklady manželov xxxxxxxxxxxxxxxx (ďalej len „žiadatelia“) s uplatnením podmienky zachovania min. 3 m šírky koridoru, ktorý bude tvoriť zvyšnú časť tejto nehnuteľnosti mesta spolu s ďalšou nehnuteľnosťou vo vlastníctve mesta pozemkom - parcelou registra „C“, parc. č. 125/1, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 76 m², nachádzajúcou sa v k. ú. Stredný Čepeň, obec Sered', okres Galanta, evidovanou Okresným úradom Galanta – katastrálny odbor na LV č. 591, z výlučného vlastníctva mesta do výlučného vlastníctva žiadateľov, za nehnuteľný majetok žiadateľov pozemok - parcelu registra „C“, parc. č. 150/5, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 33 m², evidovaný Okresným úradom Galanta – katastrálny odbor na LV č. 3141, nachádzajúci sa v k. ú. Stredný Čepeň, obec Sered', okres Galanta (ďalej len „pozemok žiadateľov“) z výlučného vlastníctva žiadateľov do výlučného vlastníctva mesta, bez finančného vyrovnania.

Spôsob prevodu predmetnej časti nehnuteľností mesta Sered' formou zámeny bol schválený v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí z dôvodov hodných osobitného zreteľa uvedených v čl. IX ods. 1 písm. h) a n) Zásad, nakoľko týmto prevodom časti nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta sa dosiahne verejnoprospešný účel tým, že mesto nadobudne do svojho vlastníctva nehnuteľný majetok žiadateľov, ktorý bude súčasťou verejného priestranstva bez vlastníckeho obmedzenia, a zároveň pôjde o prevod danej časti nehnuteľností mesta s výmerou do 50 m².

Žiadatelia predložili geometrický plán vyhotovený spoločnosťou GEOREAL Sered' s.r.o., IČO: 43 89 9382, so sídlom Kasárenská 4741/58B, 92601 Sered', overený Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom dňa 30.07.2024 pod č.1076/2024, (ďalej len geometrický plán), ktorý rozčlenil nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta nasledovne:

- novovytvorená parcela registra C KN, parc. č. 125/2, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 31 m² (ďalej len „prevádzaná parcela“),

- novovytvorená parcela registra C KN, parc. č. 125/3, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 10 m².

Z predloženého geometrického plánu a predloženej žiadosti žiadateľov vyplynulo, že žiadatelia podľa geodetického zamerania majú záujem o zámenu prevádzanej parcely, ktorú užívajú ako záhradu pri ich rodinnom dome.

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzaného nehnuteľného majetku mesta predložili žiadatelia znalecký posudok č. 250/2024 zo dňa 02.08.2024, vypracovaný znalcom xxxxxxxxxxxxxxxx, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu prevádzanej parcely vo výške 1.244,96 €, t. j. 40,16 €/m².

Zásady v Prílohe č. 1 stanovujú minimálnu cenu pri prevodoch pozemkov vo vlastníctve mesta pri výmere nad 25 m², ktoré sú súčasťou jestvujúcej zástavby, dlhodobu užívané ako záhrady, predzáhradky, zastavané plochy, alebo plochy neprístupné z verejných priestranstiev (10 rokov a viac), v k. ú. Stredný Čepeň, vo výške 36,- €/m².

Žiadatelia vo svojej žiadosti deklarujú, že od mesta Sereď nepožadujú žiadne finančné vyrovnanie, a to ani v prípade rozdielnosti vo výmere zamieňaných nehnuteľností.

Prebytočnosť majetku mesta

Podľa čl. XIX. ods. 1 Zásad majetok mesta, ktorý neslúži a ani v budúcnosti nebude slúžiť mestu alebo mestským organizáciám na plnenie ich úloh vyplývajúcich z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo v súvislosti s ním, sa považuje za prebytočný majetok mesta. Takýmto majetkom sa rozumie najmä majetok mesta, s ktorým sa v Programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta a v strategických dokumentoch mesta (napr. územný plán) neuvažuje s jeho využitím alebo v budúcnosti by starostlivosť o takýto majetok bola ekonomicky neefektívna a nevýhodná.

Podľa čl. XIX. ods. 2 Zásad za prebytočný majetok mesta podľa odseku 1 sa považuje aj časť majetku mesta, ktorá presahuje rozsah primeraný potrebám mesta.

Podľa čl. XIX. ods. 3 Zásad pri rozhodovaní o prebytočnosti majetku mesta je potrebné vziať v úvahu, či je takmer isté, že v budúcnosti takýto majetok ne/zvýši ekonomické úžitky mesta.

Podľa čl. XXI. ods. 8 Zásad mestské zastupiteľstvo rozhoduje o prebytočnosti nehnuteľného majetku mesta.

Aby prevádzaná parcela vo vlastníctve mesta v celkovej výmere 31 m² mohla byť spôsobilým predmetom prevodu do vlastníctva žiadateľov je potrebné túto v zmysle čl. XIX. a čl. XXI. ods. 8 písm. a) Zásad vyhlásiť za prebytočný majetok mesta, ktorá právna skutočnosť je podľa čl. XXI. ods. 8 Zásad v plnej v kompetencii MsZ.

Návrh na schválenie prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku

Podľa čl. V. ods. 12 písm. f) Zásad mestské zastupiteľstvo schvaľuje prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa odseku 2 písm. f), o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí, ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou^{22c} (ďalej len „dražba“) alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom,^{22d} ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

Podľa čl. IX. ods. 1 Zásad pri prevodoch majetku mesta sa určujú najmä tieto dôvody hodné osobitného zreteľa:

- h) záměna nehnuteľnosti, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta, verejné priestranstvá),
- n) prevod pozemku do výmery 50 m².

Pri schvaľovaní prevodu prevádzanej nehnuteľnosti, ktoré je v zmysle čl. V. ods. 12 písm. f) Zásad v plnej kompetencii MsZ, navrhujeme MsZ schváliť prevod prevádzanej nehnuteľnosti formou zámeny v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí, a to z dôvodov hodných osobitného zreteľa uvedených v čl. IX ods. 1 písm. h) a n) Zásad, nakoľko týmto prevodom prevádzanej nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta sa dosiahne verejnoprospešný účel tým, že mesto nadobudne do svojho vlastníctva nehnuteľný majetok žiadateľov, ktorý bude súčasťou verejného priestranstva bez vlastníckeho obmedzenia, a zároveň pôjde o prevod pozemku s výmerou do 50 m².

Zároveň navrhujeme schváliť predmetnú záměnu dotknutých nehnuteľností, i v zmysle prejavenej vôle žiadateľov v žiadosti, bez finančného vyrovnania napriek tomu, že prevádzaná nehnuteľnosť žiadateľov je vo výmere o 2 m² väčšia.

Stanoviská odborných útvarov

Oddelenie realizácie projektov, rozvoja mesta a verejného obstarávania:

V zmysle plánovanej a prerokovanej urbanistickej štúdie IBV Kapustniská - IV. etapa je v danej lokalite plánované dopravné napojenie.

Stanovisko oddelenie ÚP a SP:

V zmysle prerokovanej urbanistickej štúdie IBV Kapustniská IV. etapa je projektovaný koridor šírky 3m k prepojeniu ul. Strednočeneňská a lokality Kapustniská. Avšak skutočnú potrebu nárokov v území preukáže až podrobnejšia dokumentácia pre územné rozhodnutie, ktorá bude záväzná vydaním územného rozhodnutia. V súčasnej dobe je predčasné riešiť usporiadanie vlastníckych vzťahov v dotknutom území.

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 19.09.2024 prerokovalo a

A. rozhodlo

v súlade s čl. XIX. a čl. XXI. ods. 8 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered', že nehnuteľný majetok mesta Sered', a to novovytvorený pozemok parcely registra „C“, parc. č. 125/2, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 31 m², nachádzajúci sa v k. ú. Stredný Čepeň, obec Sered', okres Galanta, ktorý vznikol v dôsledku rozdelenia pôvodného pozemku parcely registra „C“, parc. č. 125/2, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 41 m², nachádzajúceho sa v k. ú. Stredný Čepeň, obec Sered', okres Galanta, evidovaného Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591 na základe geometrického plánu č. 1-7/2024 vyhotoveného dňa 17.07.2024 obchodnou spoločnosťou GEOREAL Sered' s.r.o., so sídlom Kasárenská 4741/58B, 926 01 Sered', IČO: 43899382, overeného Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom dňa 30.07.2024 pod č. 1076/2024, je prebytočným majetkom mesta Sered'.

B. schvaľuje

podľa čl. V. ods. 12 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered' prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta Sered' z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa čl. IX. ods. 1 písm. h), a n) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered', a to formou zámeny nehnuteľného majetku mesta Sered':

- novovytvoreného pozemku parcely registra „C“, parc. č. 125/2, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 31 m², nachádzajúcej sa v k. ú. Stredný Čepeň, obec Sered', okres Galanta, ktorý vznikol v dôsledku rozdelenia pôvodného pozemku parcely registra „C“, parc. č. 125/2, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 41 m², nachádzajúcej sa v k. ú. Stredný Čepeň, obec Sered', okres Galanta, evidovanej Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 591 na základe geometrického plánu č. 1-7/2024 vyhotoveného dňa 17.07.2024 obchodnou spoločnosťou GEOREAL Sered' s.r.o., so sídlom Kasárenská 4741/58B, 926 01 Sered', IČO: 43899382 a overeného Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom dňa 30.07.2024 pod č. 1076/2024,

z výlučného vlastníctva mesta Sered', so sídlom Námestie republiky č. 1176/10, 926 01 Sered', IČO: 00306169 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov xxxxxxxxxxxxxxxx za nehnuteľný majetok manželov xxxxxxxxxxxxxxxx:

- pozemok parcely registra „C“, parc. č. 150/5, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 33 m², evidovaný Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor na LV č. 3141, nachádzajúci sa v k. ú. Stredný Čepeň, obec Sered', okres Galanta

z bezpodielového spoluvlastníctva manželov xxxxxxxxxxxxxxxx do výlučného vlastníctva mesta Sered', so sídlom Námestie republiky č. 1176/10, 926 01 Sered', IČO: 00306169, bez finančného vyrovnania.

Prevod predmetnej nehnuteľnosti mesta Sered' formou zámeny sa schvaľuje v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodov hodných osobitného zreteľa uvedených v čl. IX. ods. 1 písm. h) a n) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered', nakoľko týmto prevodom danej nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Sered' sa dosiahne verejnoprospešný účel tým, že mesto Sered' nadobudne do svojho vlastníctva nehnuteľný majetok manželov xxxxxxxxxxxxxxxx, ktorý bude súčasťou verejného priestranstva bez vlastníckeho obmedzenia, a zároveň pôjde o prevod pozemku s výmerou do 50 m².

Všeobecná hodnota prevádzaného majetku Sered' bola stanovená v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) bod 3. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

znaleckým posudkom č. 250/2024 zo dňa 02.08.2024, vypracovaným znalcom xxxxxxxxxxxxxxxx, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu prevádzaného nehnuteľného majetku mesta Sereď vo výške 1.244,96 €, t. j. 40,16 €/m².

Výsledok hlasovania: návrh schválený 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

Mesto Sered'
Nám. republiky 11765/10
Sered', 926 01

20830

RL

Vec: žiadosť o zámenu časti parcely registra "C" č. 125/2 za parcelu registra "C" č. 150/5 v k.ú. Stredný Čepeň, Sered'

Dolupodpísaní [redacted] nar. [redacted] a manž. [redacted] nar. [redacted] obaja bytom [redacted] sú vlastníkami parcely registra "C" č. 124 a parcely registra "C" č. 150/5 zapísaných na LV č. 3141 v k.ú. Stredný Čepeň, Sered'.

Susediacou parcelou vedľa vyššie uvedených parciel, ktorých sme vlastníkami, je parcela registra "C" č. 152/2, ktorá je vo vlastníctve Mesta Sered' na LV č. 591 v k.ú. Stredný Čepeň, Sered' a jej podstatná časť je udržiavaná ako záhrada, na základe dohody s vtedajším zástupcom MsÚ Sered' ako náhrada za vypustenie časti parcely registra "C" č. 150/5 v prospech verejného priestranstva na Strednočepeňskej ulici. Na ostatnom zasadnutí mestského zastupiteľstva dňa 18.4.2024 bol vyslovený záujem investorov urbanistickej štúdie IBV Kapustníská IV. o umiestnenie 2 inžinierskych sietí (kanalizácia, kábel VN) na parcelách registra "C" č. 125/1 a č. 125/2, ktoré sú vo vlastníctve mesta Sered'. Podľa ich vyjadrení a v súlade s platnou normou STN 73 6005 je pre umiestnenie uvedených inžinierskych sietí potrebná minimálna šírka parciel 3 metre.

Na základe vyššie uvedených skutočností Vás žiadame o schválenie zámeru zámény časti parcely registra "C" č. 125/2 vo vlastníctve mesta Sered', za parcelu registra "C" č. 150/5, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov [redacted] nar. [redacted] a [redacted] nar. [redacted]. Šírka zamieňanej parcely registra "C" č. 125/2 bude vytýčená v geometrickom pláne s uplatnením požiadavky o zachovanie požadovanej šírky 3 metre na parcelách registra "C" č. 125/1 a č. 125/2, ktoré sú vo vlastníctve mesta Sered'.

V prípade vzniknutého rozdielu vo výmere zamieňaných parciel v prospech mesta Sered' nebudeme požadovať finančnú kompenzáciu.

Vypracovanie nového geometrického plánu podľa schváleného zámeru budeme realizovať na naše náklady. V prípade schválenia zámeru Vás žiadame o vytvorenie kúpno-predajnej zmluvy podľa novovzniknutého geometrického plánu.

Za kladné vybavenie našej žiadosti Vám vopred ďakujeme a zostávame s pozdravom.

Prílohy:

- kópia katastrálnej mapy s vyznačením parciel registra "C" č. 125/2 a č. 150/5
- kópia listu vlastníctva č. 3141 k.ú. Stredný Čepeň, Sered'
- kópia listu vlastníctva č. 591 k.ú. Stredný Čepeň, Sered'

V Seredi, dňa 5.6.2024

[redacted]
[redacted]

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Galanta	Obec	Sereď	Katastrálne územie	Stredný Čepň
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 150/5 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 5.6.2024 9:42:24			Bez autorizácie			
Údaje platné k 30.5.2024 18:00:00						