

**Materiál na zasadnutie
Mestského zastupiteľstva v Kremnici
dňa 13. februára 2014**

K bodu: majetkové záležitosti – majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod prístupovou cestou k hotelu Golfer po doplnení dňa 17. 12. 2013
- Ing. Mária Speváková, Ožvoldíkova 2003/4, Bratislava - Dúbravka,
- Ján Spevák, Dolná ulica 51/25, Kremnica,
- Anna Jacková, Ulica 9. mája, Banská Bystrica,
- MUDr. Marta Ruttkayová, Moskovská 21, Banská Bystrica

Predkladá: RNDr. Zuzana Balážová, primátorka mesta

Spracovateľ: Ing. Renáta Nováková, vedúca Oddelenia ekonomického a PA MsÚ

Na zasadnutie prizvať:

Materiál obsahuje:

1/ Návrh na uznesenie:

2/ Dôvodová správa

3/ Prílohy: č. 1 - návrh výšky finančnej náhrady za užívanie pozemku - Ing. Mária Speváková a spoluvlastníci.

č. 2 - snímka z mapy

č. 3 - rekapitulácia kúpnej ceny za 246 m² v zmysle znaleckého posudku

Návrh na uznesenie

vo veci žiadosti Ing. Márie Spevákovej, Ožvoldíkova 2003/4, Bratislava - Dúbravka, Jána Speváka, Dolná ulica 51/25, Kremnica, Anny Jackovej, Ulica 9. mája, Banská Bystrica a MUDr. Marty Ruttkayovej, Moskovská 21, Banská Bystrica o vyplatenie finančnej náhrady a o uzavretie kúpnej zmluvy po vyhotovení geometrického plánu a znaleckého posudku

Mestské zastupiteľstvo - A/s chvaľuje

1. odkúpenie spoluvlastníckych podielov 4 x 6/32 k pozemkom v meste Kremnica, katastrálnom území Kremnica, zapísaným na LV č. 2357:

- parc. č. KN-C 2518/2 - záhrady s výmerou 34 m²,

- parc. č. KN-C 2518/3 - záhrady s výmerou 10 m²,

- parc. č. KN-C 2520/2 - trvalé trávne porasty s výmerou 4 m² a

- parc. č. KN-C 3370/2 - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 280 m²

mestom Kremnica ako kupujúcim od predávajúcich:

- Ing. Márie Spevákovej, rod. Spevákovej, miesto trvalého pobytu Ožvoldíkova 2003/4, 841 02 Bratislava - Dúbravka,

- Jána Speváka, rod. Speváka, nar. miesto trvalého pobytu Dolná ulica 51/25, 967 01 Kremnica,

- Anny Jackovej, rod. Spevákovej, miesto trvalého pobytu Ulica 9. mája, 974 01 Banská Bystrica,

- MUDr. Marty Ruttkayovej, rod. Spevákovej, miesto trvalého pobytu Moskovská 21, 974 01 Banská Bystrica,

od každého z nich spoluvlastnícky podiel 6/32-tín, t. j. spolu podiel 24/32, za celkovú kúpnu cenu vo výške 1.616,16 €, stanovenú podľa Znaleckého posudku č. 207/2013 zo dňa 14. 10. 2013, vypracovaného Ing. Ľudmilou Beczányiovou, znalcom z odboru stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910178, z ktorej kúpnej ceny na každého predávajúceho pripadá kúpna cena 404,04 €,

2. vyplatenie finančnej náhrady za užívanie pozemkov v meste Kremnica, katastrálnom území Kremnica, zapísaným na LV č. 2357:

- parc. č. KN-C 2518/2 - záhrady s výmerou 34 m²,

- parc. č. KN-C 2518/3 - záhrady s výmerou 10 m²,

- parc. č. KN-C 2520/2 - trvalé trávne porasty s výmerou 4 m² a

- parc. č. KN-C 3370/2 - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 280 m²

- Ing. Márii Spevákovej, rod. Spevákovej, nar. 06. 05. 1943, miesto trvalého pobytu Ožvoldíkova 2003/4, 841 02 Bratislava - Dúbravka za spoluvlastnícky podiel 6/32,

- Jánovi Spevákovi, rod. Spevák, nar. 24. 03. 1947, miesto trvalého pobytu Dolná ulica 51/25, 967 01 Kremnica, za spoluvlastnícky podiel 6/32,
 - Anne Jackovej, rod. Spevákovej, nar. 14. 12. 1939, miesto trvalého pobytu Ulica 9. mája, 974 01 Banská Bystrica za spoluvlastnícky podiel 6/32 a
 - MUDr. Marte Ruttkayovej, rod. Spevákovej, nar. 01. 01. 1945, miesto trvalého pobytu Moskovská 21, 974 01 Banská Bystrica, za spoluvlastnícky podiel 6/32,
- t. j. za spoluvlastnícke podiely celkom vo výške 24/32, ktoré predstavujú podiel 246 m² vo výške 2,- €/m²/rok, t. j. spolu 492,- € a celkom za 3 roky užívania 1 476,- €.

B/ u k l a d á

mestskému úradu oznámiť uznesenie MsZ podľa bodu A žiadateľom a realizovať uzavretie kúpnej zmluvy so zapracovaním finančnej náhrady za užívanie pozemkov

zodpovedná: Ing. Renáta Nováková

termín: 31. 03. 2014, resp. po schválení rozpočtu mesta pre rok 2014

Dôvodová správa:

Na rokovanie mestského zastupiteľstva dňa 05. decembra 2013 predložilo OEaPA MsÚ v časti majetkové veci žiadosť o vyplatenie finančnej náhrady a o uzavretie kúpnej zmluvy, ktorú zaslali Ing. Mária Speváková a spoluvlastníci dňa 10. 12. 2011 a doplnili ju listom zo dňa 23. 10. 2013. Materiál bol po vystúpení Ing. Spevákovej stiahnutý z rokovania MsZ s tým, že Ing. Mária Speváková a spoluvlastníci predložia svoj konkrétny návrh výšky finančnej náhrady za užívanie pozemkov. Takýto návrh predložila Ing. Mária Speváková na MsÚ dňa 17. 12. 2013 (viď príloha č. 1).

Rekapitulácia:

Pozemky Ing. Márie Spevákovej a spoluvlastníkov sa nachádzajú pod prístupovou cestou k hotelu Golfer a penziónu Stefanshof, ako je to vidieť na snímke z mapy po zápise geometrického plánu č. 34611771-41/2013 zo dňa 19. 07. 2013 (viď príl. č. 2). Spoluvlastnícky podiel pozemkov Ing. Márie Spevákovej a spoluvlastníkov je 3/4, čo predstavuje 246 m². Všeobecná hodnota majetku pozemkov bola stanovená Znaleckým posudkom č. 207/2013 zo dňa 14. 10. 2013. Hodnota za výmeru 246 m² činí 1 616,16 € (viď príl. č. 3). V tejto výške 1 616,16 € bola Komisiou ekonomickou a majetku mesta dňa 18. 11. 2013 navrhnutá aj kúpna cena za odkúpenie pozemkov mestom.

Finančné podmienky pre majetkovoprávne usporiadanie pozemkov s Ing. Spevákovou a spoluvlastníkmi v prospech mesta Kremnica podľa návrhu zo dňa 17. 12. 2013:

1. za odkúpenie spoluvlastníckeho podielu pozemkov s výmerou 246 m² za kúpnu cenu 1 616,16 €,
2. za vyplatenie finančnej náhrady za užívanie pozemkov za 2,- €/m²/rok, t. j. celkom za 1 rok 246 m² x 2,- € = 492,- € a celkom za 3 roky užívania: 492,- € x 3 = 1 476,- €.

Celkové finančné výdavky na majetkovoprávne usporiadanie predmetných pozemkov predstavujú 3 092,16 €.

Komisia výstavby, ŽP a OH vo svojom stanovisku zo dňa 20. 01. 2014 uvádza, že: „berie návrh na vedomie a vec odporúča riešiť v Komisii ekonomickej a majetku mesta“.

Komisia ekonomická a majetku mesta vo svojom stanovisku zo dňa 28. 01. 2014 uvádza, že „vo veci žiadosti Ing. Márie Spevákovej a spoluvlastníkov o vyplatenie finančnej náhrady o uzavretie kúpnej zmluvy po vyhotovení geometrického plánu a znaleckého posudku odporúča MsZ:

1. odkúpenie spoluvlastníckych podielov 4 x 6/32 k pozemkom v meste Kremnica, katastrálnom území Kremnica, zapísaným na LV č. 2357:

- parc. č. KN-C 2518/2 - záhrady s výmerou 34 m²,
- parc. č. KN-C 2518/3 - záhrady s výmerou 10 m²,
- parc. č. KN-C 2520/2 - trvalé trávne porasty s výmerou 4 m² a
- parc. č. KN-C 3370/2 - zastavané plochy a nádvorcia s výmerou 280 m²

mestom Kremnica ako kupujúcim od predávajúcich: Ing. Márie Spevákovej, Jána Speváka, Anny Jackovej, MUDr. Marty Ruttkayovej, od každého z nich spoluvlastnícky podiel 6/32-tín,

t. j. spolu podiel 24/32, za celkovú kúpnu cenu vo výške 1.616,16 €, stanovenú podľa Znaleckého posudku č. 207/2013 zo dňa 14. 10. 2013, vypracovaného Ing. Ľudmilou Beczányiovou, znalcom z odboru stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910178, z ktorej kúpnej ceny na každého predávajúceho pripadá kúpna cena 404,04 €,

2. vyplatenie finančnej náhrady za užívanie pozemkov mestom Kremnica v meste Kremnica, katastrálnom území Kremnica, zapísaným na LV č. 2357:

- parc. č. KN-C 2518/2 - záhrady s výmerou 34 m²,
- parc. č. KN-C 2518/3 - záhrady s výmerou 10 m²,
- parc. č. KN-C 2520/2 - trvalé trávne porasty s výmerou 4 m² a
- parc. č. KN-C 3370/2 - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 280 m²

Ing. Márii Spevákovej za spoluvlastnícky podiel 6/32, Jánovi Spevákovi, za spoluvlastnícky podiel 6/32, Anne Jackovej, za spoluvlastnícky podiel 6/32 a MUDr. Marte Ruttkayovej, za spoluvlastnícky podiel 6/32, t. j. za spoluvlastnícke podiely celkom vo výške 24/32, ktoré predstavujú výmeru pozemkov 246 m² vo výške 2,- €/m²/rok, t. j. spolu 492,- € a celkom za 3 roky užívania 1 476,- €.

Materiál bol prerokovaný v MsR dňa 05. 02. 2014 a odporučený na rokovanie MsZ.

V Kremnici dňa 06. 02. 2014

Vypracovala: Ing. Renáta Nováková



1. Ján Spevák, bytom Kremnica, Dolná 51/25
2. Anna Jacková, bytom Banská Bystrica, Ul. 9. mája 17
3. MUDr. Marta Ruttkayová, bytom Banská Bystrica, Moskovská 21
4. Ing. Mária Speváková, bytom Bratislava - Dúbravka, Ožvoldíková 2003/4, kontaktná adresa: Kremnica, Matunáková 379/6

Mestský úrad v Kremnici	
Dňa: 17-12-2013	
Číslo spisu: 2013/00059	Znak hodnoty a lehota ulož.:
Prílohy: 3	Vybavuje: OSM

Mesto Kremnica
Štefánikovo nám. 1/1
967 01 Kremnica

Mestské zastupiteľstvo
Mesta Kremnica

VEC: Návrh výšky finančnej náhrady za užívanie pozemku

Vo veci žiadosti o vyplatenie finančnej náhrady za užívanie pozemkov, nachádzajúcich sa v k. ú. Kremnica, parc. č. CKN 3370/2 vyznačená ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 280 m², parc. č. CKN 2518/2 vyznačená ako záhrada o výmere 34 m², parc. č. CKN 2518/3 vyznačená ako záhrada o výmere 10 m², parc. č. CKN 2520/2 vyznačená ako trvalý trávny porast o výmere 4 m², identifikované geometrickým plánom č. 34611771-41/2013, vyhotovený dňa 19.07.2013, úradne overený dňa 31.07.2013, máme záujem vec vyriešiť vzájomnou dohodou a navrhujeme vyplatenie finančnej náhrady za 1 m² v sume 2,- €/m²/rok, čo pri výmere 328 m², z ktorých nám podielovým spoluvlastníkom pripadá výmera 246 m², predstavuje finančná náhrada spolu 492,- €/rok a za tri roky spätne celková výška predstavuje sumu 1.476,- €. Navrhnutá suma je v minimálnej výške nájomného, pričom pri jej vyčíslení sme vychádzali zo zásad o určovaní nájomného za prenájom pozemkov, ktorých vlastníkom je Mesto Kremnica v katastrálnom území Kremnica (VZN Mesta Kremnica). Máme za to, že je zbytočne finančne náročné vypracovanie ďalšieho znaleckého posudku, ktorým by mala byť stanovená výška obvyklého nájomného a výhodnejšie vec uzavrieť vzájomnou dohodou, pri ktorej sa vlastne vychádza zo všeobecného záväzného nariadenia. Zastávame názor, že pokiaľ mesto vychádza pri určovaní nájomného za užívanie pozemkov vo vlastníctve mesta z uvedených zásad, rovnako by malo pristupovať i pri určení výšky nájomného vo vzťahu k užívaniu pozemkov zo strany mesta. Chceli by sme zdôrazniť, že pozemok pod miestnou komunikáciou sa nachádza v rekreačnej oblasti Mesta Kremnica a komunikácia slúži pre podnikateľské, rekreačné, ubytovacie účely, záhradkárov a pozemok sa nachádza v blízkosti termálneho kúpaliska v intraviláne mesta.

Jednoznačne sme vec konzultovali s kvalifikovanými advokátmi, ktorí nezávisle uviedli, že náš nárok na vyplatenie finančnej náhrady z titulu bezdôvodného obohatenia je oprávnený, čo nám bolo zdôvodnené jednak Ústavou Slovenskej republiky z titulu ochrany súkromného vlastníctva a zároveň právne zdôvodnené ustanovením § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Obdobné veci riešili viaceré sudy aj napr. Okresný súd v Žiari nad Hronom, ktorý vyhovel nároku vlastníkov pozemkov a zaviazal vlastníka stavby (rodinný dom, miestna komunikácia, hospodárske budovy, cintorín a pod.) k vyplateniu finančnej náhrady za

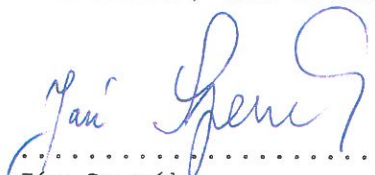
obdobie troch rokov spätne, pričom vychádzal súd z obvyklého nájomného za užívanie pozemkov v rozhodnom čase a danom mieste. Všetky súdy skonštatovali, že zodpovednosť za bezdôvodné obohatenie je objektívneho charakteru a predpokladom jeho vzniku nie je protiprávny úkon obohateného (mesta), ani jeho zavinenie, podstatné je iba to, že stav obohatenia vznikol, t. j. že miestna komunikácia sa nachádza na pozemku, ktorý vlastníci nemôžu užívať a obhospodarovať.

Je potrebné, aby si mesto, resp. mestské zastupiteľstvo uvedomilo, že pokiaľ nedôjde k uzavretiu mimo súdnej dohody sme rozhodnutí podať žalobu na súd a domáhať sa finančného plnenia, ale dopredu upozorňujeme, že s týmto konaním budú spojené zvýšené náklady súvisiace so zaplatením súdneho poplatku, trov právneho zastúpenia, znaleckého posudku, ktoré v konečnom dôsledku bude musieť uhradiť Mesto Kremnica a kladieme si otázku, kto potom bude zodpovedať za tieto takto vzniknuté zvýšené náklady. Mesto musí hospodárne nakladať s finančnými prostriedkami a zabrániť sporovým konaniam, pokiaľ je to možné.

Veríme, že vec vyriešime v čo najkratšom čase na najbližšom mestskom zastupiteľstve, pričom zdôrazňujeme, že pokiaľ sa dohodneme na vyplatení finančnej náhrady, ako vlastníci pozemkov budeme akceptovať znalecký posudok č. 207/2013, vyhotovený znalcom Ing. Ludmilou Beczányiovou. V opačnom prípade budeme mať výhrady i voči tomuto znaleckému posudku, pretože cena pozemkov stanovená znalcom je podhodnotená.

Ďakujeme a zostávame s pozdravom

V Kremnici, dňa 16.12.2013


.....
Ján Spevák


.....
Anna Jacková


.....
MUDr. Marta Ruttkayová


.....
Ing. Mária Speváková

Príloha: listy z 10.12.2011 a 23.10.2013

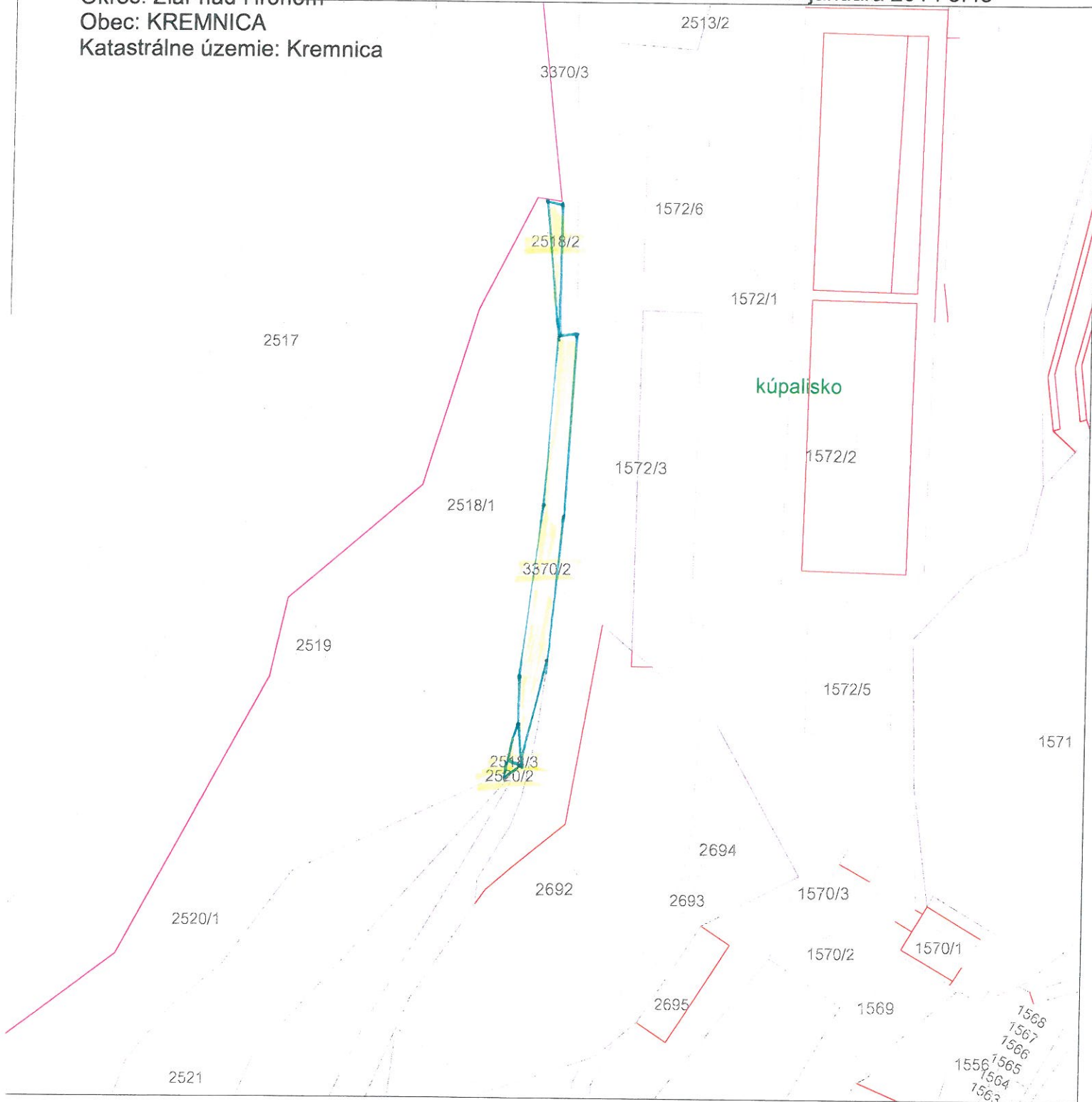
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

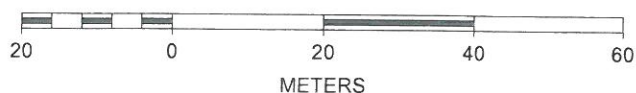
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Žiar nad Hronom
Obec: KREMNICA
Katastrálne územie: Kremnica

13. januára 2014 8:48



SCALE 1 : 1 000



pozemky vo vlastníctve rod. Spoločnej

Odpredaj pozemkov Ing. Mária Spevákova a spol.
podľa znaleckého posudku č. 207/2013 zo dňa 14. 10. 2013

parc. č.	Vlastník	spol.podiel	výmera na pod.	hodnota poz.
KN-C 2518/2				
1	Ján Spevák	3/32	3,19	20,94 €
2	Považanová Mária	1/8	4,25	27,92 €
3	SR	1/8	4,25	27,92 €
4	Ruttkayová Marta	3/32	3,19	20,94 €
5	Spevákova Mária Ing.	3/32	3,19	20,94 €
6	Anna Jacková	3/32	3,19	20,94 €
7	Anna Jacková	3,32	3,19	20,94 €
8	Spevákova Mária Ing.	3/32	3,19	20,94 €
9	Marta Spevákova MUDr.	3/32	3,19	20,94 €
10	Ján Spevák	3/32	3,19	20,94 €
				223,36 €

KN-C 2581/3

1	Ján Spevák	3/32	0,94	6,16 €
2	Považanová Mária	1/8	1,25	8,21 €
3	SR	1/8	1,25	8,21 €
4	Ruttkayová Marta	3/32	0,94	6,16 €
5	Spevákova Mária Ing.	3/32	0,94	6,16 €
6	Anna Jacková	3/32	0,94	6,16 €
7	Anna Jacková	3,32	0,94	6,16 €
8	Spevákova Mária Ing.	3/32	0,94	6,16 €
9	Marta Spevákova MUDr.	3/32	0,94	6,16 €
10	Ján Spevák	3/32	0,94	6,16 €

KN-C 2520/2

				65,70 €
1	Ján Spevák	3/32	0,38	2,46 €
2	Považanová Mária	1/8	0,5	3,29 €
3	SR	1/8	0,5	3,29 €
4	Ruttkayová Marta	3/32	0,38	2,46 €
5	Spevákova Mária Ing.	3/32	0,38	2,46 €
6	Anna Jacková	3/32	0,38	2,46 €
7	Anna Jacková	3,32	0,38	2,46 €
8	Spevákova Mária Ing.	3/32	0,38	2,46 €
9	Marta Spevákova MUDr.	3/32	0,38	2,46 €
10	Ján Spevák	3/32	0,38	2,46 €

KN-C 3370/2

				26,26 €
1	Ján Spevák	3/32	26,25	172,46 €
2	Považanová Mária	1/8	35	229,95 €
3	SR	1/8	35	229,95 €
4	Ruttkayová Marta	3/32	26,25	172,46 €
5	Spevákova Mária Ing.	3/32	26,25	172,46 €
6	Anna Jacková	3/32	26,25	172,46 €
7	Anna Jacková	3,32	26,25	172,46 €
8	Spevákova Mária Ing.	3/32	26,25	172,46 €
9	Marta Spevákova MUDr.	3/32	26,25	172,46 €
10	Ján Spevák	3/32	26,25	172,46 €
				1 839,58 €

parc. č.	Vlastník	sp.pod.	vým.na pod.	hodnota
KN-C 2518/2				
1	Ján Spevák	3/32	30,76	202,02 €
2	Považanová Mária	1/8	41	269,37 €
3	SR	1/8	41	269,37 €
4	Ruttkayová Marta	3/32	30,76	202,02 €
5	Speváková Mária Ing.	3/32	30,76	202,02 €
6	Anna Jacková	3/32	30,76	202,02 €
7	Anna Jacková	3,32	30,76	202,02 €
8	Speváková Mária Ing.	3/32	30,76	202,02 €
9	Marta Speváková MUDr.	3/32	30,76	202,02 €
10	Ján Spevák	3/32	30,76	202,02 €
				2 154,90 €

Podľa znaleckého posudku č.207/2013 by malo mesto vyplatiť:

Jánovi Spevákovi	404,04 €
Marte Rutkayovej	202,02 €
MUDr. Marte Spevákovej	202,02 €
Anne Jackovej	404,04 €
Ing. Márii Spevákovej	404,04 €
Spolu:	1 616,16 €