

**Materiál na zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva v Kremnici  
dňa 13. apríla 2017**

**K bodu:** majetkové záležitosti – žiadosť o odpredaj pozemku v katastrálnom území Kremnica  
- Mgr. Art. Stanislav Herko, Jána Stanislava 20/B, 841 05 Bratislava

**Predkladá:** Ing. Mgr. Alexander Ferenčík, primátor mesta

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

**Na zasadnutie prizvať:**

---

**Materiál obsahuje:**

1/ Návrh na uznesenie:

2/ Dôvodovú správu

3/ Prílohy: č. 1 - žiadosť zo dňa 24.03.2017

č. 2 - snímka z mapy

č. 3 - žiadosť o prehodnotenie

č. 4 - vyjadrenie žiadateľa ku kúpnej cene

---

**Návrh na uznesenie**

vo veci žiadosti Mgr. Art. Stanislava Herku, Jána Stanislava 20/B, 841 05 Bratislava o odpredaj pozemkov v katastrálnom území Kremnica

Mestské zastupiteľstvo - A/ schvaľuje

odpredaj pozemkov podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v katastrálnom území Kremnica, v meste Kremnica, okres Žiar nad Hronom a to: parcely číslo CKN 648/3 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 100 m<sup>2</sup> a parcely číslo CKN 648/4 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 90 m<sup>2</sup>, Mgr. Art. Stanislavovi Herkovi,

miesto trvalého pobytu Ulica Jána Stanislava 20/B 841 05 Bratislava s tým, že kupujúci uhradí výdavky spojené s prevodom vlastníctva pozemkov.

Kúpna cena za predaj pozemkov sa stanovuje vo výške ..... € (..... €/m<sup>2</sup>).

Kupujúci nie je osobou podľa § 9a ods. 6 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Podľa znaleckého posudku č. 200/2015 zo dňa 14. 07. 2015, všeobecná hodnota pozemkov parcely číslo CKN 648/3, 648/4 je 970,00 €.

Ide o odpredaj pozemkov podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, keďže predávané pozemky sú príslušné k rodinnému domu súp. č. 449, ktorý je vlastníctvom kupujúceho, evidovaným na liste vlastníctva č. 1947 pre katastrálne územie Kremnica a svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s týmto rodinným domom.

B/ u k l a d á

mestskému úradu oznámiť uznesenie MsZ podľa bodu A/ žiadateľovi a realizovať uzavretie kúpnej zmluvy

zodpovedná: Ing. Renáta Nováková

termín: 31. 05. 2017

---

**Dôvodová správa:**

Žiadateľ Mgr. Art. Stanislav Herko Jána Stanislava 20/B, 841 05 Bratislava opakovane predložil žiadosť o odpredaj pozemkov parcelné číslo CKN 648/3 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 100 m<sup>2</sup> a parcelné číslo CKN 648/4 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 90 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Kremnica (viď príloha č. 1)

Pozemky sa nachádzajú na Bystrickej ulici v Kremnici a sú príslušné k rodinnému domu súp. č. 449, ktorého je žiadateľ vlastníkom. Vlastníctvo je evidované na liste vlastníctva č. 1947 pre katastrálne územie Kremnica. Pozemky sú historicky užívané ako dvor a záhrada k rodinnému domu (viď príloha č. 2).

Odpredaj uvedených pozemkov bol žiadateľovi schválený uznesením MsZ č. 152/1509 zo dňa 10.09.2015 za kúpnu cenu 15,00 €/m<sup>2</sup>. K odpredaju uvedených pozemkov nedošlo a žiadateľ listom zo dňa 29. 10. 2015 požiadal o prehodnotenie určenej kúpnej ceny (viď príloha č. 3). Mestské zastupiteľstvo v Kremnici sa zaoberalo žiadosťou o prehodnotenie určenej kúpnej ceny na zasadnutí dňa 26. 11. 2015 a prijalo uznesenie č. 190/1511, ktorým trvalo na výške kúpnej ceny 15 €/m<sup>2</sup>.

Ani po viacerých urgenciách ku podpisu kúpnej zmluvy nedošlo. Mgr. Art. Herko doručil dňa 04. 04. 2016 stanovisko, že o kúpu pozemkov za kúpnu cenu 15 €/m<sup>2</sup> nemá záujem. Na základe predmetného stanoviska žiadateľa, OEaPA navrhlo uznesenia MsZ č. 152/1509 zo dňa 10. 09. 2015 a č. 190/1511 zo dňa 26. 11. 2015, týkajúce sa odpredaja pozemkov Mgr. Art. Herkovi, zrušiť. Obidve uznesenia boli zrušené na zasadnutí MsZ dňa 14. 04. 2016

**Komisia ekonomická, výstavby, životného prostredia a odpadového hospodárstva** vo svojom stanovisku zo dňa 27. 03. 2017 uvádza, že „vo veci žiadosti Mgr. Art. Stanislava Herku, Bratislava o odkúpenie pozemkov v katastrálnom území Kremnica odporúča MsZ schváliť odpredaj pozemkov parcelné číslo CKN 648/3 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 100 m<sup>2</sup> a CKN 648/4 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 90 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Kremnica Mgr. Art. Stanislavovi Herkovi, Bratislava, za kúpnu cenu 1 900,00 € (t.j. 10 €/m<sup>2</sup>)“s tým, že OEaPA žiadateľa osloví a zistí jeho reakciu na stanovenú výšku kúpnej ceny“.

Stanovisko žiadateľa tvorí prílohu č. 4 materiálu. Z tohto stanoviska vyplýva, že p. Herkovi sa stanovená kúpna cena 10 €/m<sup>2</sup> stále vidí vysoká, pričom poukazuje na osobitné okolnosti tohto prípadu. Je pravdou, že mesto Kremnica odpredalo v obdobnom prípade pri susednom rodinnom dome č. 448//27 pozemky o výmere 218 m<sup>2</sup> pani Kataríne Kinkovej za kúpnu cenu 2 180 Sk (100 Sk/m<sup>2</sup>). Tento predaj bol schválený uznesením MsZ v Kremnici č. 131/9908 zo dňa 30. 08. 1999 a bol realizovaný kúpnu zmluvou zo dňa 03. 09. 1999. Nezistili sme, že by mesto v danej lokalite ôsmich rodinných domov predávalo aj iné pozemky. Pána Herku sme telefonicky oslovili a uviedol, že by akceptoval kúpnu cenu na úrovni znaleckého posudku, t.j. 970,00 € (5,11 €/m<sup>2</sup>).

V Kremnici dňa: 05. 04. 2017

Vypracovala: Ing. Renáta Nováková



Mgr. Art. Stanislav Herko rod. Herko , [redacted] 02.11.1973, rod.č. 751102/606  
miesto trvalého pobytu - Bratislava, Jána Stanislava 20/B, PSČ 841 05

V Bratislave, dňa 17. marca 2017

Mesto Kremnica  
Mestský úrad  
Štefánikovo nám. 1/1  
967 01 K r e m n i c a

V e c :

Žiadosť o predaj pozemkov v meste Kremnica, katastrálne územie Kremnica parcelné čísla CKN 648/3 o výmere 100 m<sup>2</sup> a 648/4 o výmere 90 m<sup>2</sup>

Som vlastníkom nehnuteľností v meste Kremnica, katastrálne územie Kremnica, okr. Žiar nad Hronom: rodinného domu súpisné číslo 449, ktorý je postavený na pozemku parcelné číslo CKN 648/1 a pozemkov parcelné číslo CKN 648/1 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 55 m<sup>2</sup> a parcelné číslo CKN 648/2 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 160 m<sup>2</sup>. Tieto nehnuteľnosti a vlastnícke vzťahy sú v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie Kremnica zapísané na LV č. 1947. Tieto nehnuteľnosti sme ešte s býv. manželkou nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 28.7.2008 od predávajúcej Anny Markovej rod. Mosorovej, bytom Oščadnica. Nehnuteľnosti, po nevyhnutnej rozsiahlejšej rekonštrukcii (dom bol veľmi zanedbaný, viacej rokov bol neužívaný) využívam na rekreačné účely. Po rozvoze manželstva a vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva, predmetné nehnuteľnosti zostali v mojom výlučnom vlastníctve.

Pôvodným vlastníkom týchto nehnuteľností bol nebohý manžel predávajúcej, pán Vladimír Marko, nar. 15.12.1945. Tento dom (je druhý od spodku, t.j. od Domova dôchodcov) postavili jeho rodičia v medzivojnovom období. Je súčasťou uličného radu viacerých podobných domov v danej lokalite Bystrickej ulice popri potoku. Ako som sa medzičasom dozvedel, výstavbu týchto domčekov zabezpečovalo v medzivojnovom období mesto Kremnica, spravidla pre svojich zamestnancov, ktoré na túto výstavbu aj poskytlo svoje pozemky.

Predávajúca nás pri uzatváraní kúpnej zmluvy informovala, že časť pozemkov pri kupovanom rodinnom dome, ktoré sú užívané spolu s týmto domom, a to konkrétne predzáhradka a zadná časť záhrady pod Zlatou ulicou nie sú majetkovoprávne vysporiadané. Predávajúca nás tiež informovala, že vysporiadanie už započal riešiť jej neb. manžel, avšak toto nedokončil. Odovzdala nám aj dokumentáciu o tomto, ktorú mala k dispozícii. Súčasťou tejto dokumentácie je aj list mesta Kremnica z 9.4.2002 a geometrický plán č. 34611771-12/2001 zo dňa 25.02.2001 (v prílohe prikladáme). Z tejto dokumentácie sme zistili, že by sa malo jednať o pozemky parcelné čísla CKN 648/3 o výmere 100 m<sup>2</sup> a 648/4 o výmere 90 m<sup>2</sup>.

Mám eminentný záujem o odkúpenie týchto pozemkov do môjho vlastníctva a tým by som dovŕšil proces majetkovoprávneho vysporiadania tejto domovej nehnuteľnosti, ktorý započali ešte moji právni predchodcovia. Tieto pozemky skutočne aj nerušene užívam od kúpy v roku 2008 a tvoria jeden užívateľský a funkčný celok s našimi nehnuteľnosťami. Takýto stav už trvá celé desaťročia; pozemky sú oplotené a ja som nič na tomto stave od kúpy nemenil. Jedná sa, možno povedať, o zanedbaný stav z dávnejšej minulosti, ktorí som zdedil a na mojich pleciach zostalo jeho vysporiadanie

V záujme zosúladenie dlhodobého užívateľského stavu so stavom právnym pri užívaní domovej nehnuteľnosti v Bystrickej ulici 449/29, sa obraciam na Vás so žiadosťou o predaj pozemkov parcelné čísla KNC 648/3 o výmere 100 m<sup>2</sup> a 648/4 o výmere 90 m<sup>2</sup>. Chcem pripomenúť, že v tejto veci som už s mestom Kremnica komunikoval a bol schválený predaj pozemkov za kúpnu cenu 15 €/m<sup>2</sup>. Túto cenu som však, vzhľadom na okolnosti prípadu považoval za neprimeranú. Svoje stanovisko som vtedy predložil listom zo dňa 29.10. 2015, na ktorý aj teraz poukazujem.

Za Vaše porozumenie ďakujem.

S úctou



Mgr. Art. Stanislav Herko

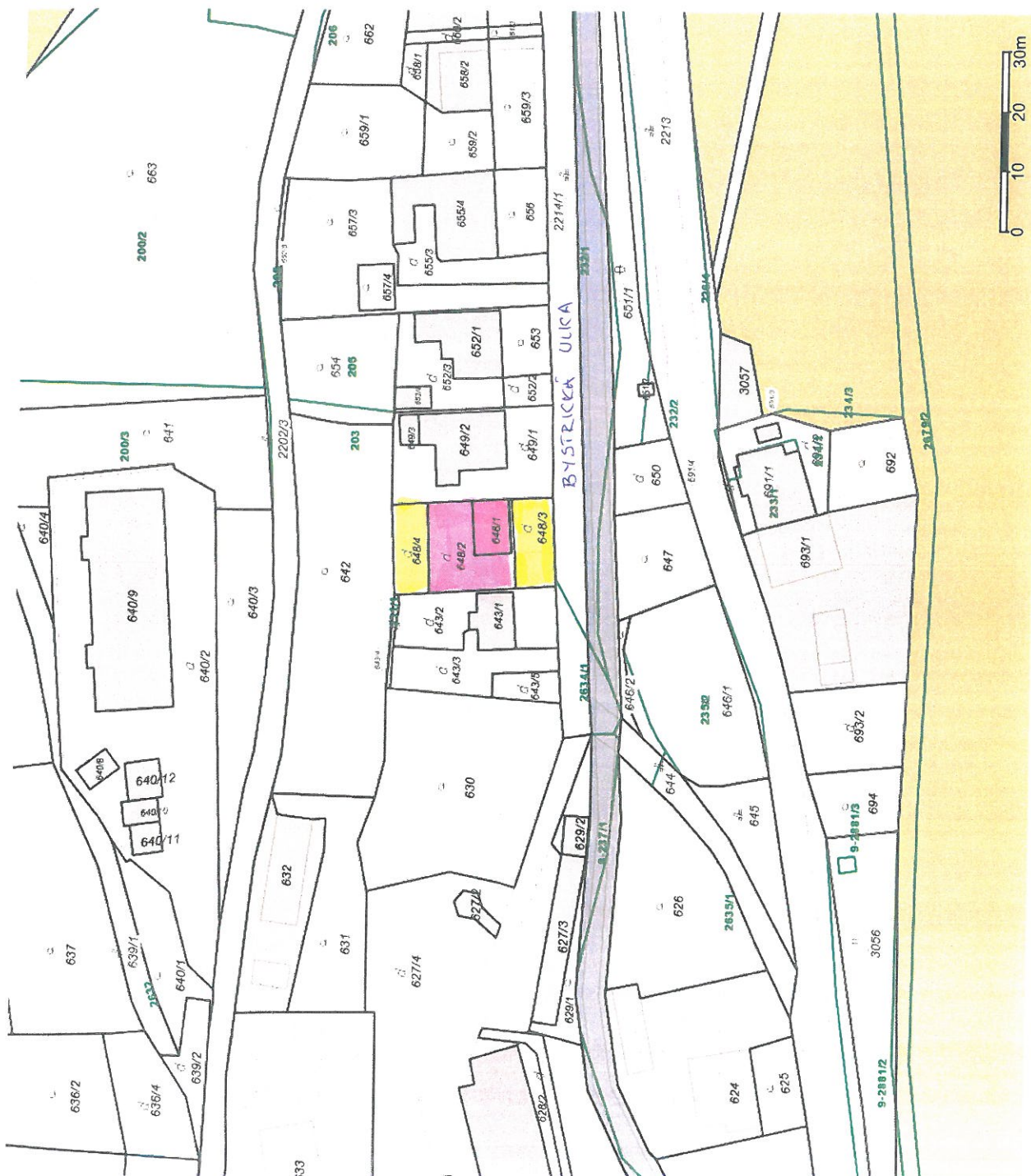


Parcely C  
**AZ** Popisy parcel C  
**AZ** Popisy parcel C bez LV  
Vnúťorná kresba  
Parcely C

Parcely E  
**AZ** Popisy parcel E  
**AZ** Popisy parcel E bez LV  
Parcely E

Bloková mapa  
Hospodárska pôda

- Lesy
- Záhrady, sady
- Lúky
- Vodné plochy
- Zástavba - bývanie
- Zástavba - občianska vybavenosť
- Zástavba - priemysel
- Zástavba - ostatné
- Tranzitné komunikácie
- Ostatné komunikácie
- Verejná zeleň
- Športové a rekreačné plochy
- Železnice (dráha)



Kataster: © ÚGKK SR, január 2017  
 Pozemky vo vlastníctve mesta  
 Pozemky vo vlastníctve žiadateľa

# Mestské zastupiteľstvo v Kremnici

## UZNESENIE Mestského zastupiteľstva

Číslo : 152/1509  
Zo dňa : 10. september 2015

Počet strán : 2  
Počet príloh : 0

### ***Uznesenie číslo 152/1509***

vo veci žiadosti Mgr. Art. Stanislava Herka, Tylova 1049/14, 831 04 Bratislava – Nové mesto a Ing. Silvie Herkovej, Tylova 1049/14, 831 04 Bratislava – Nové mesto odpredaj pozemkov v katastrálnom území Kremnica po predložení geometrického plánu a znaleckého posudku.

Mestské zastupiteľstvo - A/ ruší  
uznesenie MsZ č. 112/1506 zo 18. júna 2015.

#### B/ schvaľuje

odpredaj pozemkov podľa §9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v katastrálnom území Kremnica, mesto Kremnica, okres Žiar nad Hronom, a to:

- parcely číslo CKN 648/3 – zastavané plochy a nádvoria s výmerou 100 m<sup>2</sup>,
- parcely číslo CKN 648/4- zastavané plochy a nádvoria s výmerou 90 m<sup>2</sup>

Mgr. Art. Stanislavovi Herkovi, rod. Herkovi, nar. 02. 11. 1975, r. č. 754/02/6061, miesto trvalého pobytu Tylova 1049/14, 831 04 Bratislava – Nové mesto, s tým, že kupujúci uhradí výdavky spojené s prevodom vlastníctva pozemkov. Dôvodom majetkovoprávneho usporiadania týchto pozemkov je skutočnosť, že pozemky sú príslušné k rodinnému domu súp. č. 449 na Bystrickej ulici v Kremnici a sú historicky a dlhodobo využívané ako vstupný dvor a záhradka k rodinnému domu. Žiadateľ je vlastníkom uvedeného rodinného domu, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 1947.


Kupujúci nie je osobou podľa § 9a ods. 6 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Podľa Znaleckého posudku č. 200/2015 zo dňa 14. 07. 2015 všeobecná hodnota pozemkov parcelné číslo CKN 648/3 a parcelné číslo CKN 648/4 je 970,00 €, t. j. 5,11 €/m<sup>2</sup>.

Kúpna cena za predaj pozemkov parcelné číslo CKN 648/3 a parcelné číslo CKN 648/4 sa stanovuje vo výške 2 850,00 €, t. j. 15,00 €/m<sup>2</sup>.

C/ u k l a d á  
mestskému úradu oznámiť uznesenie MsZ podľa bodu B/ žiadateľovi a realizovať  
uzavretie kúpnej zmluvy  
zodpovedná: Ing. Renáta Nováková  
termín: 31.10.2015.

Mestské zastupiteľstvo  
967 01 KREMNICA

  
Ing. Mgr. Alexander Ferenčík  
primátor mesta

Mgr. Art. Stanislav Herko rod. Herko , [redacted]  
 miesto trvalého pobytu - Bratislava - Nové Mesto, Tylova 1049/14, PSČ 831 04

Mesto Kremnica  
 Mestské zastupiteľstvo  
 Štefánikovo nám. 1/1  
 967 01 K r e m n i c a

V Bratislave, dňa 29.10.2015

Mestský úrad v Kremnici

Došlo dňa: 29.10.2015	
Záznam č. 45/099166	Spis č. 2015/60840
Reg. zn.: 121	ZH/LU: 3
Prílohy: -	Vybavuje: OSM

V e c :

Predaj pozemkov v meste Kremnica, katastrálne územie Kremnica parcelné čísla CKN 648/3 o výmere 100 m<sup>2</sup> a 648/4 o výmere 90 m<sup>2</sup> - žiadosť o prehodnotenie určenej kúpnej ceny

Listom z Vášho Mestského úradu zo dňa mi bolo oznámené, že Mestské zastupiteľstvo v Kremnici svojím uznesením č. 152/1509 zo dňa 10.9.2015 schválilo v môj prospech predaj pozemkov v kultúre zastavané plochy a nádvoria parcelné čísla CKN 648/3 o výmere 100 m<sup>2</sup> a 648/4 o výmere 90 m<sup>2</sup>. Ide o pozemky, ktoré tvoria jeden užívateľský celok s rodinným domom na Bystrickej ulici 449/103. Súčasne mi bola oznámená stanovená kúpna cena v celkovej výške 2.850 €, čo predstavuje 15 € za m<sup>2</sup>.

Za schválenie predaja pozemkov som vďačný; priznám sa však, že výška určenej kúpnej ceny ma dosť prekvapila. Nebudem tajiť, že som očakával, že kúpna cena bude stanovená približne na úrovni znaleckého posudku, t.j. niečo nad 5 € za m<sup>2</sup>. Toto moje očakávanie sa odvíjalo od celkovej situácie okolo predmetných pozemkov, keďže sa podľa môjho názoru nejednalo o klasickú kúpu, ale o dodatočné majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov dlhodobo (určite aj 50 rokov) užívaných s rodinným domom na Bystrickej ulici 449/103. Nie som si istý, či Vám táto situácia bola pri Vašom rozhodovaní o určení kúpnej ceny v plnom rozsahu známa. Pokúsim sa preto tieto okolnosti trochu priblížiť.

Musím sa vrátiť do roku 2008, keď sme spolu s bývalou manželkou kúpili od predávajúcej pani Anny Markovej rodinný dom v Kremnici na Bystrickej ulici 449/103. Spolu s domom sme kúpili aj pozemky patriace k domu: parcelné číslo KN-C 648/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 55 m<sup>2</sup> a parcelné číslo KN-C 648/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 160 m<sup>2</sup>. Pani Marková nás pri uzatváraní kúpnej zmluvy informovala, že časť pozemkov pri kupovanom rodinnom dome, ktoré sú užívané spolu s týmto domom, a to konkrétne predzáhradka a zadná časť záhrady pod Zlatou ulicou nie sú majetkovoprávne vysporiadané. Ubezpečovala nás, že s tým nebude žiadny problém; že toto vysporiadanie riešil s mestom Kremnica jej neb. manžel Vladimír Marko a mal predaj od mesta už prisľúbený (povedala, že sa vtedy hovorilo o cca 20 Sk za m<sup>2</sup>), avšak toto zanedbal a nedokončil. Odovzdala nám aj dokumentáciu o tomto, ktorú mala k dispozícii (pre lepšiu názornosť celú túto dokumentáciu, v rovnakom rozsahu ako som ju obdržal, prikladám ku mojej žiadosti). Kúpený dom bol v mimoriadne zanedbanom stave. Dlhšiu dobu v ňom býval len sám manžel predávajúcej pán Vladimír Marko, ktorý vraj žil potom ako ho opustila manželka pre alkohol, dosť neporiadane. V dome bol neuveriteľný neporiadok a nič tu poriadne nefungovalo a vyžadoval si prakticky úplnú rekonštrukciu. Keďže nepatrím zrovna



medzi nadpriemerne solventných, tak tieto práce, ktoré ešte zďaleka nie sú ukončené, si realizujem postupne prevažne svojpomocne. Pani Marková nám o vysporiadaní pozemkov okolo domu povedala všetko čo vedela. Hovorila, že ešte jej nebohá svokra Zuzana Marková to začala vybavovať ešte pred rokom 1990, než zomrela. Po jej smrti v tom pokračoval syn Zuzany Markovej a jej manžel Vladimír Marko. Uviedla tiež, že aj susedný, prakticky rovnaký dom, v ktorom pôvodne bývala stará pani Kinková bol prakticky v rovnakej situácii s pozemkami ako je jej dom a tieto pozemky bez problémov odkúpili od mesta. Vybavovala to vtedy dcéra starej pani Kinkovej, pani Pažoutová. My sme sa samozrejme zaujímali akú kúpnu cenu môžeme od mesta očakávať. Na to pani Marková povedala, že nevie presne za akú cenu predalo mesto pozemok pri dome pani Kinkovej, ale že to mohlo byť okolo 100 Sk za m<sup>2</sup> a že môžeme predpokladať, že mesto sa bude držať tej ceny, za ktorú už pozemky v rovnakej situácii raz predalo. Priznám sa, že približne s takouto cenou sme kalkulovali aj pri dojednávaní kúpnej ceny s pani Markovou, t.j. že ešte musíme počítať, že nás to bude stáť o cca 20-30 tis Sk viacej. Pani Marková ešte povedala (zdalo sa nám, že je v tom dosť dobre zorientovaná), že by tu bola aj možnosť, že by sme sa domáhali vydržania vlastníctva k týmto pozemkom, lebo tieto pozemky užívali jej svokrovci a potom ona s manželom už desiatky rokov a ona nám bez problémov potvrdí, že sa domnievala, že tie pozemky boli vo vlastníctve Markovcov, čo si tak až donedávna aj myslela. Údajne niektorí majitelia susedných domov v tomto domorade popri potoku si to takto v minulosti vybavili a tým obišli mesto a nemuseli nič platiť.

Je pravdou, že žiadosť o predaj pozemkov od mesta som podal až v tomto roku. Priznám sa, že som mal v uplynulých rokoch dosť osobných problémov, takže som to stále odsúval. Ja si myslím, že v mojom prípade sa nejedná o klasický predaj, keď niekto kupuje pozemok, aby si postavil garáž, dom alebo si prikúpil susediaci pozemok k svojmu domu, aby zlepšil doterajší štandard. Pozemky v rozsahu ako ich odkupujem sú možno povedať integrálnou a neoddeliteľnou súčasťou domovej nehnuteľnosti 449/103. Ja som žiadny mestský pozemok nezabral; ohraničenie pozemkov plotmi tu existovalo už mnoho desiatok rokov pred mojím vstupom do užívania.

Vzhľadom na vyššie uvedené okolnosti, sa mi stanovená kúpna cena nezdá byť primeraná danej situácii a dovoľujem si požiadať Vás o prehodnotenie určenej kúpnej ceny za predaj pozemkov v meste Kremnica, katastrálne územie Kremnica parcelné čísla CKN 648/3 o výmere 100 m<sup>2</sup> a 648/4 o výmere 90 m<sup>2</sup>.

Za Vaše porozumenie ďakujem.

S pozdravom



Mgr. Art. Stanislav Herko:

Prílohy:

zväzok dokumentov od pani Markovej